



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 254 462	20 503 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 254 462</b>	<b>20 503 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 590 392	1 712 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		340 772	422 789
Annen driftskostnad		14 174 503	22 512 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 105 667</b>	<b>24 648 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 148 794</b>	<b>-4 144 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 255	63 752
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 255</b>	<b>63 752</b>
Annen finanskostnad		4 349 546	3 434 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 349 546</b>	<b>3 434 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 280 291</b>	<b>-3 370 530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		868 504	-7 515 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 846	928 472
Sum varige driftsmidler		45 533 966	45 794 592
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		175 787	103 104
Sum finansielle anleggsmidler		205 677	132 994
Sum anleggsmidler		45 739 643	45 927 586
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			83 750
Andre fordringer		1 055 326	429 618
Sum fordringer		1 055 326	513 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 737 513	4 791 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 737 513	4 791 001
Sum omløpsmidler		3 792 839	5 304 369
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 532 482</b>	<b>51 231 955</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 800</b>	<b>32 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		34 981 661	35 850 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-34 981 661</b>	<b>-35 850 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-34 948 861</b>	<b>-35 817 364</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 093 564	76 068 013
Øvrig langsiktig gjeld		6 396 342	6 326 446
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>83 489 906</b>	<b>82 394 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>83 489 906</b>	<b>82 394 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 315	617 355
Leverandørgjeld		836 877	3 797 764
Skyldige offentlige avgifter		31 039	91 276
Annen kortsiktig gjeld		77 206	148 467
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>991 437</b>	<b>4 654 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>84 481 343</b>	<b>87 049 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 532 482</b>	<b>51 231 955</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 464261

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		21 254 462	20 503 343
<b>Sum inntekter</b>		<b>21 254 462</b>	<b>20 503 343</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 590 392	1 712 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		340 772	422 789
Annen driftskostnad		14 174 503	22 512 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 105 667</b>	<b>24 648 185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 148 794</b>	<b>-4 144 842</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		69 255	63 752
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>69 255</b>	<b>63 752</b>
Annen finanskostnad		4 349 546	3 434 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 349 546</b>	<b>3 434 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 280 291</b>	<b>-3 370 530</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		868 504	-7 515 372
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		667 846	928 472
Sum varige driftsmidler		45 533 966	45 794 592
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		175 787	103 104
Sum finansielle anleggsmidler		205 677	132 994
Sum anleggsmidler		45 739 643	45 927 586
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			83 750
Andre fordringer		1 055 326	429 618
Sum fordringer		1 055 326	513 368
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 737 513	4 791 001
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 737 513	4 791 001
Sum omløpsmidler		3 792 839	5 304 369
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 532 482</b>	<b>51 231 955</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>32 800</b>	<b>32 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	34 981 661	35 850 164
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-34 981 661</b>	<b>-35 850 164</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-34 948 861</b>	<b>-35 817 364</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 093 564	76 068 013
Øvrig langsiktig gjeld	6 396 342	6 326 446
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>83 489 906</b>	<b>82 394 459</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>83 489 906</b>	<b>82 394 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46 315	617 355
Leverandørgjeld	836 877	3 797 764
Skyldige offentlige avgifter	31 039	91 276
Annen kortsiktig gjeld	77 206	148 467
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>991 437</b>	<b>4 654 861</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>84 481 343</b>	<b>87 049 320</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>49 532 482</b>	<b>51 231 955</b>



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 389

SMEDSTUA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i SMEDSTUA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

15. mai 2025 kl. 18:00, Smia.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av tekst i husordensreglene, Parkeringsbestemmelser punkt 2
8. Valg tillitsvalgte.
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SMEDSTUA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen som møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver fra Obos, Håkon Fiskeseth foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Styrets arbeid.Smedstua.2024.pdf
- 2. 0389 Smedstua Borettslag.pdf
- 3. 0389 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.



Sak 7

## Endring av tekst i husordensreglene, Parkeringsbestemmelser punkt 2

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dagens versjon av Parkeringsbestemmelser punkt 2 i husordensreglene:

### 2. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

Det er avsatt en biloppstillingsplass (merket med nummer) for hver leilighet. Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkering utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt.

Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Smedstua Borettslag.

For å få motorvarmerplass eller elbilplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret. Det er montert en tilkobling for motorvarmer. Eiere av disse er ansvarlig for at lokket over motorvarmerkontakten er låst. Det er straffbart å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil. Det er kun lov å bruke tilkobling til motorvarmer på de anviste plassene. Kupévarmer og andre tilkoblinger er ikke tillatt. Det er anvist egne plasser til elbiler.

Foreslås endret til:

### 2. Biloppstillingsplass, motorvarmer og elbil

*Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass (merket med nummer). Styret tildeler en egen plass og har anledning til å omdisponerer plassene ved behov.*

*Borettslagets beboere har kun tillatelse til å parkere på sine tildelte biloppstillingsplasser. Det er forbudt å parkering utenom de oppmerkede og anviste plassene. For lastebiler og kjøretøy med totalvekt på 3,5 tonn eller mer gjelder parkering forbudt overalt.*

*Er det mer enn en bil blant leilighetens beboere, må parkeringsplass for ekstra biler sørges for på annen måte. Det er tillatt med fremleie/utleie av biloppstillingsplasser til beboere i Smedstua Borettslag.*

*For å få motorvarmerplass eller elbilplass må man melde sin interesse til styret. Bytting av parkeringsplasser skal også meldes til styret. Det er montert en tilkobling for motorvarmer. Eiere av disse er ansvarlig for at lokket over motorvarmerkontakten er låst. Det er straffbart å la ledninger henge tilkoblet kontakten når den ikke samtidig er tilkoblet motorvarmer i bil. Det er kun lov å bruke tilkobling til motorvarmer på de anviste plassene. Kupévarmer og andre tilkoblinger er ikke tillatt. Det er anvist egne plasser til elbiler.*

Forslag til vedtak

Slik forslaget fremkommer i beskrivelsen.

Sak 8

## Valg tillitsvalgte.

Roller og kandidater



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Danielsen
- Riswan Bhatti
- Roar Nordquist

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Desmand Pushparajah
- Ole Andre Lindberg

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Aleksander Danielsen
- Luis Armando Ortiz

**Vedlegg**

1. 0389 Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Myrbakken

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Danielsen



## Styrets arbeid

---

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 59 saker i styreperioden 2024/2025.

I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget.

Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til å få på plass vaktmestertjenester og det daglige som Ole Edon gjorde av kontorarbeid.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård.

Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Håkon Villanger Fiskeseth.

### Nye andelseiere:

I løpet av 2024 fikk borettslaget 21 nye andelseiere, mot 12 i 2023.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 1 søknad om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2024, mot 2 i 2023.

### Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Vårdugnaden ble utført mai mnd. Vaktmesterne stilte med mannskaper, bil og redskaper.

Det ble ikke gjennomført bortkjøring av storsøppel pga. rehabilitering av samværs/lekeplassene.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

### Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2024 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til [smedstua@styrommet.no](mailto:smedstua@styrommet.no)

### Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 1 ny tørtrommel og 1 vaskemaskin.

### Bommer:

Driften/service av bommene besørges av Swarco AS.

### Parkeringsplassene:

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkerings-bestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

### Vinduer:

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

### Skadedyr bekjempelse:

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

**Klagesaker:**

2024 har det vært unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

**Lekeplassene – vernerunde:**

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeplassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

**Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:**

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordningen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført 1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2024 har styret behandlet og godkjent 2 slike søknader.

**Tokerud Varmesentral A/S:**

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold. Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Ina Danielsen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0309 Smedstua Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. Mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>649 508</b>	<b>3 453 228</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		868 504	-7 515 372
Tilbakeføring av avskrivning	15	340 772	422 789
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-80 146	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-76 795 713	-1 993 525
Tillegg nye langsiktige lån	20	77 821 264	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 787	-2 416
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 151 894</b>	<b>-9 088 524</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 801 402</b>	<b>-5 635 296</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		3 792 839	5 304 369
Kortsiktig gjeld		-991 437	-4 654 861
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 801 402</b>	<b>649 508</b>



## SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	20 779 026	19 661 282	20 756 000	20 852 000
Andre inntekter	3	475 436	842 061	1 300 000	1 300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>21 254 462</b>	<b>20 503 343</b>	<b>22 056 000</b>	<b>22 152 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 240 392	-1 362 641	-1 466 000	-1 442 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-340 772	-422 789	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 625	-17 625	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-332 010	-315 300	-334 218	-351 000
Konsulenthonorar	7	-140 032	-904 483	-200 000	-200 000
Kontingenter		-65 600	-65 600	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-2 086 014	-9 627 294	-1 450 000	-1 455 000
Forsikringer		-901 239	-756 025	-842 000	-1 006 000
Kommunale avgifter	9	-3 631 187	-3 107 649	-3 481 900	-3 942 000
Energi/fyring	10	-3 804 647	-4 562 099	-4 100 000	-4 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 584 086	-1 510 727	-1 586 000	-1 649 000
Andre driftskostnader	11	-1 612 063	-1 645 952	-1 641 500	-1 692 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 105 667</b>	<b>-24 648 185</b>	<b>-15 536 618</b>	<b>-16 273 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 148 795</b>	<b>-4 144 842</b>	<b>6 519 382</b>	<b>5 879 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	69 255	63 752	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-4 349 546	-3 434 282	-4 291 000	-4 257 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 280 291</b>	<b>-3 370 530</b>	<b>-4 288 000</b>	<b>-4 254 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>868 504</b>	<b>-7 515 372</b>	<b>2 231 382</b>	<b>1 625 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 515 372		
Reduksjon udekket tap		868 504	0		



## SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	43 156 154	43 156 154
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	15	667 846	928 472
Aksjer og andeler	16	29 890	29 890
Miljøbankkonto, øremerket		145 431	72 748
Langsiktige fordringer	17	30 356	30 356
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 739 643</b>	<b>45 927 586</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	83 750
Forskuddsbetalte kostnader		416 162	425 727
Andre kortsiktige fordringer	18	639 163	3 891
Driftskonto OBOS-banken		887 794	3 306 511
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 279	43 287
Sparekonto OBOS-banken		432 947	191 808
Sparekonto OBOS-banken II		750 645	724 462
Innestående i andre banker		654 848	524 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 792 839</b>	<b>5 304 369</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 532 482</b>	<b>51 231 955</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	19	-34 981 661	-35 850 164
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-34 948 861</b>	<b>-35 817 364</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	77 093 564	76 068 013
Borettsinnskudd	21	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	22	57 225	57 225
Avsetning bomiljøtiltak		139 517	69 621
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>83 489 906</b>	<b>82 394 459</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		836 877	3 797 764
Skyldige offentlige avgifter	23	31 039	91 276
Påløpte renter		46 315	372 471
Påløpte avdrag		0	244 884
Annen kortsiktig gjeld	24	77 206	148 467
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>991 437</b>	<b>4 654 861</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **49 532 482** **51 231 955**

Pantstillelse	25	104 184 600	104 184 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025  
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken	Rizwan Bhatti	Ina Danielsen
Linda E Veslum Løkken	Roar Nordquist	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 090 961
Bredbånd	321 440
Trappevask	308 320
Parkeringsleie	84 000
Elbilparkering	42 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 847 021</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-40 500
Elbilparkering	-27 495
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>20 779 026</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Bom	192 653
Vaktmestertjenester	282 783
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>475 436</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-797 788
Overtid	-105 085
Påløpte feriepenger	-114 313
Fri bil, tlf etc.	-2 196
Naturalytelser speilkonto	2 196
Arbeidsgiveravgift	-196 337
Pensjonskostnader innskudd	-19 026
AFP-pensjon	-17 574
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-843
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Refusjon sykepenger	13 524
Bedriftshelsetjeneste	-450
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 240 392</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 918, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-84 792
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
Fornebu Forvaltning	-43 056
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 032</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-529 872
Drift/vedlikehold VVS	-191 307
Drift/vedlikehold elektro	-109 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 030 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 198
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 725
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 824
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 300
Egenandel forsikring	-37 358
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 086 014</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 420 021
Renovasjonsavgift	-1 211 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 631 187</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-374 976
Varmesentralen	-3 429 671
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 804 647</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 327
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 967
Diverse leiekostnader/leasing	-9 000
Verktøy og redskaper	-35 052
Driftsmateriell	-55 474
Lyspærer og sikringer	-15 379
Vaktmestertjenester	-421 876
Renhold ved firmaer	-567 369
Snørydding	-180 906
Andre fremmede tjenester	-112 116
Kontor- og datarekvisita	-2 398
Trykksaker	-13 461
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 918
Andre kontorkostnader	-4 373
Telefon/bredbånd	-7 093
Porto	-25
Drivstoff biler, maskiner osv.	-38 319
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 304
Forsikringer/avgifter biler	-296
Reisekostnader	-713
Kontingenter	-11 294
Bank- og kortgebyr	-4 587
Velferdskostnader	-11 817
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 612 063</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 442
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 585
Renter bank	16 200
Andre renteinntekter	1 028
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>69 255</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-39 641
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-346 787
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 951 900
Renter på leverandørgjeld	-11 218
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 349 546</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1969	25 825 000
Tilgang 1997	17 331 154
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 156 154</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvernutstyr		
Tilgang 2024	35 156	
Avskrevet i år	-1 172	
		33 984
PC med utstyr		
Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	
		1
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2024	57 981	
Avskrevet tidligere	-23 194	
Avskrevet i år	-11 597	
		23 190
Sandspreder		
Tilgang 2024	46 525	
Avskrevet tidligere	-9 305	
Avskrevet i år	-9 305	
		27 915
Snøfreser nr. 1		
2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-29 989	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2024	44 990	
Avskrevet i år	-8 248	
		36 742
Snøskjær nr. 2		
Tilgang 2021	20 800	
Avskrevet tidligere	-12 480	
Avskrevet i år	-4 160	
		4 160



Tørketrommel Kostpris	1	1
Varebil Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-148 999	1
Vaskemaskin Kostpris	1	1
Wille 655 med utstyr Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-178 611	1
Wille redskapsbærer Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-299 999	1
WILLE TRAKTOR Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-38 577	1
Wille Snøskuffe Tilgang 2014	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
WILLE SANDSTRØER Tilgang 2014	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Oppvaskmaskin Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-30 351	1
Garasje borettslaget Tilgang 2014	88 000	88 000
Kameraanlegg Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-931 473	
Avskrevet i år	-71 651	1
Kamera Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet tidligere	-458 560	
Avskrevet i år	-114 640	1
Oppvaskmaskin Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	1



Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 800 000	
Rabatt 2024	-26 160	
Avskrevet tidligere	-1 200 000	
Avskrevet i år	-120 000	
		453 840
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>667 846</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -340 772

**NOTE: 16**

**AKSJER OG ANDELER**

Andel Fossum Gård		90
Aksjer Tokerud Varmesentral		29 800
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>		<b>29 890</b>

**NOTE: 17**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel tomt i Tokerud Varmesentral		30 356
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>30 356</b>

**NOTE: 18**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning 2024 - Tokerud Varmesentral		639 163
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>639 163</b>

**NOTE: 19**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000	
Nedbetalt tidligere	15 503 198	
Nedbetalt i år	227 363	
		-729 439

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-68 565 113	
Nedbetalt tidligere	-6 546 098	
Nedbetalt i år	75 111 211	
		0



OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2024

-77 821 264

Nedbetalt i år

1 457 139

-76 364 125

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-77 093 564**

**NOTE: 21**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 og 2004

-6 181 500

Øket 2012

-18 100

**SUM BORETTINNSKUDD**

**-6 199 600**

**NOTE: 22**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-51 725

Depositum

-5 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-57 225**

**NOTE: 23**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-11 279

Skyldig arbeidsgiveravgift

-19 760

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-31 039**

**NOTE: 24**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-77 206

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-77 206**

**NOTE: 25**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

6 199 600

Pantelån

77 093 564

**TOTALT**

**83 293 164**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

43 156 154

Tomt

1 709 966

**TOTALT**

**44 866 120**



**0389 Smedstua Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:..Linda E Veslum Løkken Adresse Kristoffer Robins Vei 68.....  
E-postadresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn:..... Ina Danielsen Adresse Kristoffer Robins Vei 76  
E-postadresse.....  
Navn:.....Riswan Bhatti Adresse.. Kristoffer Robins Vei 22  
E-postadresse.....  
Navn: Roar Nordquist Adresse.. Kristoffer Robins vei 40

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:.....Ole Andre Lindberg Adresse...Kristoffer Robins Vei 16  
E-postadresse.....  
2. Navn:.....Desmand Pushparajah..... Adresse...Kristoffer Robins Vei 8  
E-postadresse.....  
3. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....  
4. Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....Espen Myrbakken Adresse...Kristoffer Robins Vei 82

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:.....Ina Danielsen Adresse...Kristoffer Robins Vei 76

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:.....Aleksander Danielsen Adresse...Kristoffer Robins Vei 76  
E-postadresse.....  
Navn:.....Luis Armando Ortiz Adresse...Kristoffer Robins Vei 6  
E-postadresse.....  
Navn:..... Adresse.....  
E-postadresse.....

Dato.....03.04.2025... I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

.....  
Luis Armando Ortiz  
.....



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.05.25

Selskapsnummer: 389 Selskapsnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.