



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 14.05.2025

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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 966272422

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 765 535 | 662 160 |
| Sum inntekter | | 765 535 | 662 160 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 790 516 | 1 312 829 |
| Sum kostnader | | 836 156 | 1 358 469 |
| Driftsresultat | | -70 621 | -696 309 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 273 | 17 974 |
| Sum finansinntekter | | 17 273 | 17 974 |
| Annen finanskostnad | | 19 004 | 3 339 |
| Sum finanskostnader | | 19 004 | 3 339 |
| Netto finans | | -1 731 | 14 635 |
| Resultat før skattekostnad | | -72 352 | -681 674 |
| Årsresultat | | -72 352 | -681 674 |
| Totalresultat | | -72 352 | -681 674 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -72 352 | -681 674 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -72 352 | -681 674 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | |
| Andre fordringer | | 16 225 | 97 430 |
| Sum fordringer | | 16 295 | 97 430 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 305 330 | 319 755 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 305 330 | 319 755 |
| Sum omløpsmidler | | 321 625 | 417 185 |
| SUM EIENDELER | | 4 725 225 | 4 820 785 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 869 992 | 1 942 344 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 869 992 | 1 942 344 |
| Sum egenkapital | | 1 871 492 | 1 943 844 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 296 055 | 300 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 542 500 | 2 542 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 838 555 | 2 842 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 838 555 | 2 842 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 99 | 1 279 |
| Leverandørgjeld | | 10 384 | 423 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 694 | 32 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 15 177 | 34 441 |
| Sum gjeld | | 2 853 732 | 2 876 941 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 725 225 | 4 820 785 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455461

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 14.05.2025

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|----------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 765 535 | 662 160 |
| Sum inntekter | | 765 535 | 662 160 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 45 640 |
| Annen driftskostnad | | 790 516 | 1 312 829 |
| Sum kostnader | | 836 156 | 1 358 469 |
| Driftsresultat | | -70 621 | -696 309 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 273 | 17 974 |
| Sum finansinntekter | | 17 273 | 17 974 |
| Annen finanskostnad | | 19 004 | 3 339 |
| Sum finanskostnader | | 19 004 | 3 339 |
| Netto finans | | -1 731 | 14 635 |
| Resultat før skattekostnad | | -72 352 | -681 674 |
| Årsresultat | | -72 352 | -681 674 |
| Totalresultat | | -72 352 | -681 674 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -72 352 | -681 674 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -72 352 | -681 674 |



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 70 | |
| Andre fordringer | | 16 225 | 97 430 |
| Sum fordringer | | 16 295 | 97 430 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 305 330 | 319 755 |
| Sum omløpsmidler | | 321 625 | 417 185 |
| SUM EIENDELER | | 4 725 225 | 4 820 785 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital | 1 869 992 | 1 942 344 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 869 992 | 1 942 344 |
| Sum egenkapital | 1 871 492 | 1 943 844 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 296 055 | 300 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 542 500 | 2 542 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 838 555 | 2 842 500 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 838 555 | 2 842 500 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 99 | 1 279 |
| Leverandørgjeld | 10 384 | 423 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 694 | 32 739 |
| Sum kortsiktig gjeld | 15 177 | 34 441 |
| Sum gjeld | 2 853 732 | 2 876 941 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 725 225 | 4 820 785 |



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 6458
SMEDGATA 33 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SMEDGATA 33 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:30 og lukker 17. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6458>

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 19:00 , i lokalene i Borggata 12.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SMEDGATA 33 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.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Rebekka Stenmarck og Martin Omdal er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at årets negative resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]

Vedlegg

1. 6458 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

§ 15. Styre.

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Innstilling

Styret ønsker å oppfordre alle andelseiere til å melde sin interesse for styreverv. Dette kan gjøres enten i forkant av årsmøtet eller på selve møtet som avholdes den 14. mai kl. 19:00 i lokalene i Borggata 12.

Styret må bestå av minst 3 personer. Dersom vi ikke klarer å oppfylle disse kravene, vil vi være nødt til å innhente eksternt bistand og betale for denne tjenesten. Vi håper derfor at flere av dere vil vurdere å bidra til fellesskapet ved å stille til valg.

Å være styremedlem er lærerik og gir deg muligheten til å få direkte innflytelse på beslutninger som tas i borettslaget. Det er også en verdifull erfaring å ha på CV-en ved fremtidige jobbsøknader.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- ingen kandidat foreligger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidat foreligger
- Rebekka Stenmarck Johannessen



Styrets årsrapport

Radonmåling

Avtrekksvifte installert i kjeller, etterfulgt av ny måling. Verdien er pr d.d. for høye. Vi har blitt anbefalt å skru opp viften og har gjort det og avventer resultater.

Internkontroll av elektrisk anlegg

Gjennomført en internkontroll av elektrisk anlegg for å sikre at det elektriske anlegget oppfyller gjeldende standarder og forskrifter. Alle gule funn i rapport har blitt utbedret.

Smedgata 35 / Sykkelskur og gjerde

Oppfølging av prosjektet for oppføring av sykkelskur. Gjennomført befaring med landskapsarkitekt for å se på hvordan det best mulig kan løses. Vi har også hatt befaring med eier av Smedgata 35, mtp. plasseringen av sykkelskuret ift. Townhouse. Det har vært vanskelig å vurdere når huset ikke var ferdigstilt, og vi har konkludert med å vente til huset er ferdig. Eier har for øvrig forespeilet at vi kan få en halvmetre ekstra fra deres tomt (plassen som er til overs, mellom huset og vårt gjerde) da denne ikke er til nytte for dem uansett. Dette ønsker vi i så fall skriftlig før vi evt. oppfører et nytt skur med denne ekstra halvmeteren.

Oppfølging av årskontroll brann

Styret har fulgt opp årskontrollen for brannsikkerhet, inkludert tiltak for å forbedre sikkerheten der det er nødvendig. I den forbindelse ble det sendt ut informasjon om at det ikke er lov til å oppbevare ting i fellesområdene. Sko/jakker etc. utenfor de respektive private inngangsdørene er ikke lenger tillat.

Ventilasjonsanlegg – kontroll og rens

Det ble gjennomført befaring av ventilasjonsanlegget for å vurdere behovet for rens og vedlikehold. Rens av anlegget ble ansett som nødvendig og gjennomført.

Postkasser

Styret har innhentet tilbud for nye postkasser og vil foreslå utskifting av disse. Det er nødvendig med en større fasadeutbedring etter hvert, og det kan være gunstig at postkassen tas i sammenheng med dette. Kostnad for utskifting av postkasser ligger på i underkant av 50 000,- eks. mva.

Takrenner

Befaringer av takrenner på B-bygg er gjennomført, etter varsel om mulig tett takrenne. Den viser seg å ha sprekk og bør utbedres. Tilbudet er anslått til 50 000 kr for jobben. Vi anser at dette er noe som bør utbedres på sikt, men de øvrige takrennene bør også sjekkes før vi beslutter å fikse kun denne.

Utskifting av vinduer på loftet

Med bistand fra Henrik, har det blitt innhentet tre tilbud på utskifting av vinduer i de respektive loftsleilighetene. Dette er arbeid som må prioriteres ilt. året, og det er ønskelig å få gjennomført dette så fort som mulig. Det må søkes lån i Obos om dette.

Generelt

Det er montert "parkering forbudt"-skilt på porten, mtp. brannsikkerhet ved evt. brann/evakuering, samt gjøre det enklere for sykler å komme seg ut og inn.

Nøkkel/låssystemet har blitt skiftet ut (igjen) fordi det er mange som opplever at de må gjøre mange forsøk på å låse opp før det går. Ønsker tilbakemeldinger fra beboere på om de syns låsene fungerer bedre nå.

Styret har sendt inn rapport for av grønne midler fra bydelen.



Styret har avholdt månedlige styremøter og håndtert diverse administrative oppgaver, samt oppfølging av enkeltsaker etter behov.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostander til drift og vedlikehold av bygninger og utvendig anlegg.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes at man har tatt høyde for et låneopptak på 1 million når man budsjetterte.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift og kr. 300 000,- til større vedlikehold som omfatter utskiftning av takvinduer.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SMEDGATA 33 BORETTSLAG ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

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 |
|--|------|----------------|-----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 382 744 | 764 419 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -72 352 | -681 674 |
| Endring langsiktige lån | 14 | -3 945 | 300 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -76 297 | -381 674 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 306 447 | 382 744 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 321 625 | 417 185 |
| Kortsiktig gjeld | | -15 177 | -34 441 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 306 448 | 382 744 |



SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 728 436 | 662 160 | 728 000 | 765 000 |
| Andre inntekter | 3 | 37 099 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 765 535 | 662 160 | 728 000 | 765 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -6 000 |
| Styreonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -10 188 | -9 106 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -58 759 | -55 879 | -59 000 | -62 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -3 188 | -3 081 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -210 989 | -764 088 | -791 000 | -364 000 |
| Forsikringer | | -101 232 | -95 598 | -105 000 | -125 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -176 533 | -156 811 | -163 000 | -193 500 |
| Energi/fyring | | -75 323 | -75 724 | -75 000 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -83 909 | -80 039 | -84 000 | -87 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -70 395 | -72 502 | -67 000 | -69 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -836 156 | -1 358 469 | -1 404 640 | -1 036 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -70 621 | -696 309 | -676 640 | -271 500 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 17 273 | 17 974 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -19 004 | -3 339 | -73 000 | -18 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -1 731 | 14 635 | -73 000 | -18 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -72 352 | -681 674 | -749 640 | -289 500 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -72 352 | -681 674 | | |



SMEDGATA 33 BORETTSLAG ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 3 963 240 | 3 963 240 |
| Tomt | | 440 360 | 440 360 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 70 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 16 225 | 97 430 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 61 154 | 83 868 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 6 531 | 6 531 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 237 645 | 229 356 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 321 625 | 417 185 |
| SUM EIENDELER | | 4 725 225 | 4 820 785 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 15 * 100 | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | 1 869 992 | 1 942 344 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 871 492 | 1 943 844 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 296 055 | 300 000 |
| Borettsinnskudd | 15 | 2 542 500 | 2 542 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 838 555 | 2 842 500 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 694 | 8 077 |
| Leverandørgjeld | | 10 384 | 423 |
| Påløpte renter | | 99 | 1 279 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 24 662 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 15 177 | 34 441 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 725 225 | 4 820 785 |
| Pantstillelse | 16 | 3 542 500 | 3 542 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 03.04.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Anne Harriet Hjort

Martin Omdal

Rebekka S.
Johannessen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 728 436 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 728 436 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Forsikringserstatning | 19 099 |
| Oslo kommune | 18 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 37 099 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |



Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 188 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 188 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -75 658 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 556 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 428 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -20 185 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -18 762 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -56 250 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 151 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -210 989 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -76 609 |
| Feieavgift | -22 390 |
| Renovasjonsavgift | -77 535 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -176 533 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|--------------------------|---------|
| Container | -11 887 |
| Vaktmestertjenester | -23 820 |
| Renhold ved firmaer | -31 884 |
| Andre fremmede tjenester | -437 |



| | |
|----------------------------------|----------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -75 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Bank- og kortgebyr | -2 237 |
| Øreavrunding | 0 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -70 395 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 8 382 |
| Renter bank | 8 827 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 64 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 17 273 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån | -18 910 |
| Renter på leverandørgjeld | -94 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -19 004 |

NOTE: 13

BYGNINGER

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1993 | 7 999 000 |
| Avskrevet tidligere år | -3 595 400 |
| Tomt utskilt 2016 | -440 360 |
| SUM BYGNINGER | 3 963 240 |

G.nr. 230 / bnr. 312

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

| | |
|--|-----------------|
| Obos-Banken AS | |
| Flytende rente | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år. | |
| Opprinnelig 2023 | -300 000 |
| Nedbetalt tidligere | 0 |
| Nedbetalt i år | 3 945 |
| | -296 055 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -296 055 |

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 1993 | -1 892 600 |
| Ny andel 2006 | -649 900 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -2 542 500 |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 2 542 500 |
| Pantelån | 296 055 |
| TOTALT | 2 838 555 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 3 963 240 |
| Tomt | 440 360 |
| TOTALT | 4 403 600 |



Til Generalforsamlingen i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 72.352. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





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.

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 avvirket.

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 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, 24. april 2025
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.05.25

Selskapsnummer: 6458 Selskapsnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rebekka Stenmarck og Martin Omdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 40 000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

ingen kandidat foreligger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

ingen kandidat foreligger

Rebekka Stenmarck Johannessen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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