



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		619 212	619 212
Sum inntekter		619 212	619 212
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Annen driftskostnad		502 947	456 955
Sum kostnader		531 472	484 480
Driftsresultat		87 740	134 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 772	10 347
Sum finansinntekter		9 772	10 347
Annen finanskostnad			195
Sum finanskostnader		0	195
Netto finans		9 772	10 152
Ordinært resultat før skattekostnad		97 512	144 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 512	144 883
Årsresultat		97 512	144 883
Totalresultat		97 512	144 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 512	144 883
Sum overføringer og disponeringer		97 512	144 883



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		76 809	62 240
Sum fordringer		76 809	62 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		722 011	609 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		722 011	609 884
Sum omløpsmidler		798 820	672 124
SUM EIENDELER		5 202 420	5 075 724

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 617 193	2 519 681
Sum opptjent egenkapital		2 617 193	2 519 681
Sum egenkapital		2 618 693	2 521 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Sum langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 606	145
Annen kortsiktig gjeld		25 621	11 898
Sum kortsiktig gjeld		41 227	12 043
Sum gjeld		2 583 727	2 554 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 202 420	5 075 724



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345664

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 08.06.2022



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		619 212	619 212
Sum inntekter		619 212	619 212
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	27 525
Annen driftskostnad		502 947	456 955
Sum kostnader		531 472	484 480
Driftsresultat		87 740	134 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 772	10 347
Sum finansinntekter		9 772	10 347
Annen finanskostnad			195
Sum finanskostnader		0	195
Netto finans		9 772	10 152
Ordinært resultat før skattekostnad		97 512	144 883
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 512	144 883
Årsresultat		97 512	144 883
Totalresultat		97 512	144 883
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 512	144 883
Sum overføringer og disponeringer		97 512	144 883



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		76 809	62 240
Sum fordringer		76 809	62 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		722 011	609 884
Sum omløpsmidler		798 820	672 124
SUM EIENDELER		5 202 420	5 075 724
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		2 617 193	2 519 681



Sum opptjent egenkapital	2 617 193	2 519 681
Sum egenkapital	2 618 693	2 521 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Sum annen langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Sum langsiktig gjeld	2 542 500	2 542 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	15 606	145
Annen kortsiktig gjeld	25 621	11 898
Sum kortsiktig gjeld	41 227	12 043
Sum gjeld	2 583 727	2 554 543
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 202 420	5 075 724



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6458 Smedgata 33 Borettslag





Til andelseierne i Smedgata 33 Borettslag

Velkommen til generalforsamling torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i møterommet Husmann i Aktivitetshuset K1 (Kolstadgata 1).

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smedgata 33 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Smedgata 33 Borettslag
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30
i møterommet Husmann i Aktivitetshuset K1 (Kolstadgata 1).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 24.03.2022
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud Anne Marie Mollen Henrik Otterlei Rasmussen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maren Rambøl Ruud	Smedgata 33 A
Styremedlem	Anne Marie Mollen	Smedgata 33 B
Styremedlem	Henrik Otterlei Rasmussen	Smedgata 33 B
Varamedlem	Anne Hjort	Smedgata 33 B
Varamedlem	Lasse Sævrøy Lystvet	Smedgata 33 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Varamedlem Lasse Sævrøy Lystvet gikk inn som fungerende styremedlem fom. oktober 2021 da Henrik Otterlei Rasmussen flyttet fra borettslaget.

Generelle opplysninger om Smedgata 33 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Smedgata 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966272422, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smedgata 33

Gårds- og bruksnummer:

230 312

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Smedgata 33 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.



STYRETS ARBEID

Styret har i 2021 fulgt opp følgende saker:

Vedlikehold av fellesarealer i borettslaget

Følgende er gjort for å holde fellesarealene i borettslaget vedlike:

- Dugnad gjennomført i april og oktober. Container lånt inn til vårdugnaden. Til høstdugnaden ble fellesarealet i kjelleren i A-oppgangen ryddet og nye hyller ble satt opp til oppbevaring av felles eiendeler.
- Beskjæring av busker og vekster i fellesområdet i bakgården på våren.
- Rensing av takrenner.
- Lånt kasser fra renovasjonsetaten én uke på høsten for innsamling av farlig avfall og EE-avfall fra beboerne

Styret har også hentet inn tilbud på tilstandsvurdering trinn 1 fra to selskap. Da OBOS planlegger å lansere en vedlikeholdskalkyle som borettslaget vil få tilgang til vil styret gjøre en ny vurdering av ytterligere behov for en ekstern tilstandsrapport når denne kalkylen er testet ut.

Styret gjennomførte 13.01.22 en befaring av murgården vår med rådgiver Ulf Teigen fra Murbyen Oslo der de viktigste trekkene ved bygningen, utfordringer og viktigste tiltak ble gjennomgått og oppsummert i et notat.

Styret har vinteren 2022 søkt bydel Gamle Oslo om og fått innvilget tilskudd grønne midler på kr. 17 000 til tiltak for en grønn, bærekraftig og miljøvennlig bakgård.

Nytt låssystem på fellesdører

Eksisterende låssystem på fellesdørene viste seg i løpet av 2021 å ha nådd sin levetid. Etter sammenligning av tilbud fra flere leverandører av låssystemer endte styret med en avtale med AssistentPartner og innføring av det digitale låssystemet iLoq på alle fellesdører i borettslaget i mars 2022.

Oversikt over eldre styredokument og bruk av Vibbo som informasjonskanal til eierne

Styret har ryddet opp i gamle styredokumenter i en Dropbox-konto og lagret relevante dokumenter videre i det digitale Styrerommet. Videre er det jobbet med å strukturere innholdet og informasjon ut til eierne via informasjons- og tjenesteportalen Vibbo.

Ny strømleverandør

Styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører og endte til slutt med Entelios som ny leverandør av strøm til fellesareal og varmtvann.

Økte fellesutgifter

Fellesutgiftene ble vedtatt økt med 2 % fra 01.01.22. Begrunnelsen for økningen var å følge konsumprisindeks for faste utgifter til borettslaget (førrige økning skjedde i 2018), sikre dekning for forventete økte strømpriser samt å gi et grunnlag for en sunn økonomi med tanke på framtidige vedlikeholdsutgifter for bygget.

Utbyggingssak Smedgata 25

Styret har fulgt nøye med på planene knyttet til bygging på nabotomten Smedgata 25. Vi gjennomførte sommeren 2021 en inspeksjon med eier av tomten.

Styret har inngått en muntlig intensjonsavtale om å få felles underjordisk avfallssystem med Smedgata 25. Dette følger styret nå opp med en advokat for å sikre en god, skriftlig avtale.

Styret har sammen med Smedgata 35 sendt inn klage til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune på flere ulike punkter knyttet til byggesaken:

- Avvik på høyde av bygning C i illustrasjoner fra det som var godkjent fra PBE. Her har vi fått bekreftet opprinnelig høyde fra PBE. Dette er 90 cm høyere enn gesims i Smedgata 33 B, men 200 cm lavere enn mønehøyde i Smedgata 33B. Vi antar at denne saken nå er i orden, men vil fortsatt følge med.
- Avvik knyttet til byggemateriale og vinduer i nybygg. Her har PBE bedt om en redegjørelse fra eier.
- Farlige situasjoner med fall av murpuss fra eksisterende bygg. Dette ble så fjernet av eier.
- Gravearbeidet startet uten igangsettelsestillatelse og bekymring for setningsskader på våre bygg. Dette er nå stoppet.
- Ny søknad fra grunneier der de dropper kjellerutbygging i to bygg grunnet fare for setningsskader. Dette er fulgt opp fra oss med spørsmål om fare for setningsskader for eksisterende planer om kjellerutbygging i bygg C. PBE har bedt om redegjørelse fra eier.
- Grunneier har videre søkt om at antall leiligheter over 80 m2 reduseres. Dette er ikke i tråd med folkevalgte og naboer sitt sterke ønske om et mer stabilt bosettingsmønster i nabolaget der det legges til rette for barnefamilier. Antall leiligheter over 80 m2 var et viktig punkt i hele planprosessen rundt detaljreguleringen, og har vært oppe til diskusjon i både byrådet og bystyret. I vår klage har vi bedt om at prosjektansvarlig tilpasser ny tilgjengelig bygningsmasse slik at det legges til rette for 7 leiligheter over 80 m2, og heller reduserer antall boenheter. Dette er fortsatt i prosess, men PBE har bedt om at grunneier «må vise at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det må også komme fram at fordelene med å gi en dispensasjon er klart større enn ulempene(...)».
- PBE har bedt grunneier kommentere på våre merknader og har i tillegg minnet grunneier om at de må søke igangsettelsestillatelse.

Som følge av manglende igangsettelsestillatelse er byggeprosjektet, som skulle vært startet i Q1 2022, ytterligere forsinket. Styret i Smedgata 33 vil bli informert om når det har blitt søkt og innvilget om oppstart og vil holde borettslaget løpende informert om utviklingen.

Prosjekt fellesområder Borggata/Smedgata friområde

Styret følger prosjektet «Sammen om tryggere bomiljø» initiert av bydel Gamle Oslo som har som mål å oppgradere friområdet som inkluderer den lille fotballbanen, samt parkområdet bak B-bygget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 619 212,-.
Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 531 472,-.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 97 512,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 757 593,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 110 000,- til normalt vedlikehold og drift. Eventuelle større vedlikehold er ikke medberegnet i budsjettet

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 031,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedgata 33 Borettslag.

Lån

Smedgata 33 Borettslag har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 97.512. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

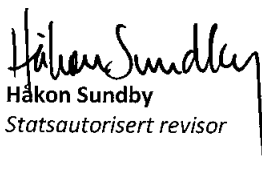
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 25.03.2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	660 081	538 244	660 081	757 593
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	97 512	144 883	22 609	19 355
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	-23 046	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	97 512	121 837	22 609	19 355
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 593	660 081	682 690	776 948
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	798 820	672 124		
Kortsiktig gjeld	-41 227	-12 043		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 593	660 081		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	619 212	619 212	619 000	632 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		619 212	619 212	619 000	632 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-2 525	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 988	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-52 208	-50 760	-52 000	-54 500
Konsulenthonorar	6	-322	-2 520	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-58 495	-39 433	-139 000	-110 000
Forsikringer		-75 333	-84 188	-83 000	-91 000
Kommunale avgifter	8	-113 786	-111 534	-112 246	-116 500
Energi/fyring		-75 230	-37 313	-25 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-62 240	-66 440	-75 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-57 207	-56 780	-68 500	-61 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-531 472	-484 480	-596 271	-612 525
DRIFTSRESULTAT		87 741	134 732	22 729	19 475
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 772	10 347	0	0
Finanskostnader		0	-195	-120	-120
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 772	10 152	-120	-120
ÅRSRESULTAT		97 512	144 883	22 609	19 355
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 512	144 883		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 963 240	3 963 240
Tomt		440 360	440 360
SUM ANLEGGSMIDLER		4 403 600	4 403 600
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		204	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 605	62 240
Driftskonto OBOS-banken		109 272	98 318
Sparekonto OBOS-banken		612 739	511 566
SUM OMLØPSMIDLER		798 820	672 124
SUM EIENDELER		5 202 420	5 075 724
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		2 617 193	2 519 681
SUM EGENKAPITAL		2 618 693	2 521 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	12	2 542 500	2 542 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 542 500	2 542 500
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 510	3 582
Leverandørgjeld		15 606	145
Annen kortsiktig gjeld	13	22 111	8 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 227	12 043
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 202 420	5 075 724
Pantstillelse	14	2 542 500	2 542 500
Garantiansvar		0	0



Dato for signatur fremkommer i det digitale signerte dokumentet.
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud

Anne Marie Mollen

Henrik O. Rasmussen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	618 204
Strømuttak	1 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	619 212

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-322

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 328
Drift/vedlikehold elektro	-3 920
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 375
Kostnader dugnader	-3 703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 495

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-48 254
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-62 326
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-113 786

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 416
Lyspærer og sikringer	-1 888
Vaktmestertjenester	-20 070
Renhold ved firmaer	-27 285
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 273
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 207

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 347
SUM FINANSINNTEKTER	9 772

NOTE: 11**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: 12**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-22 111
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 111

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 542 500
TOTALT	2 542 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 963 240
Tomt	440 360
TOTALT	4 403 600



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Maren Rambøl Ruud Smedgata 33 A

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Anne Marie Mollén Smedgata 33 B

Martin Omdal Smedgata 33 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Camilla Lien Olsen Smedgata 33 B

2. Eilif Lønnebakke Smedgata 33 B



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78371956. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 217 Oppgradering bakgård



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.