



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 156 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anne-Lise Jenseth Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 525 216	1 594 256
Sum inntekter		1 525 216	1 594 256
Kostnader			
Lønnskostnad		79 072	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	22 206
Annen driftskostnad		1 188 156	884 716
Sum kostnader		1 320 524	985 993
Driftsresultat		204 692	608 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 117	13 514
Sum finansinntekter		14 117	13 514
Annen finanskostnad		103 441	132 075
Sum finanskostnader		103 441	132 075
Netto finans		-89 324	-118 561
Ordinært resultat før skattekostnad		115 367	489 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 367	489 702
Årsresultat		115 367	489 702
Totalresultat		115 367	489 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 367	489 702
Sum overføringer og disponeringer		115 367	489 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		190 976	244 272
Sum varige driftsmidler		6 500 976	6 554 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 500 976	6 554 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			117 841
Sum fordringer		0	117 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 627	327 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 627	327 644
Sum omløpsmidler		191 627	445 485
SUM EIENDELER		6 692 603	6 999 757

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		977 005	861 638
Sum opptjent egenkapital		977 005	861 638
Sum egenkapital		979 905	864 538
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 168 722	4 442 780
Øvrig langsiktig gjeld		1 495 000	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 663 722	5 937 780
Sum langsiktig gjeld		5 663 722	5 937 780
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 591	197 439
Annen kortsiktig gjeld		18 386	
Sum kortsiktig gjeld		48 977	197 439
Sum gjeld		5 712 698	6 135 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 692 603	6 999 757



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 718920

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 156 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anne-Lise Jenseth Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 18.09.2021



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 525 216	1 594 256
Sum inntekter		1 525 216	1 594 256
Kostnader			
Lønnskostnad		79 072	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	22 206
Annen driftskostnad		1 188 156	884 716
Sum kostnader		1 320 524	985 993
Driftsresultat		204 692	608 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 117	13 514
Sum finansinntekter		14 117	13 514
Annen finanskostnad		103 441	132 075
Sum finanskostnader		103 441	132 075
Netto finans		-89 324	-118 561
Ordinært resultat før skattekostnad		115 367	489 702
Ordinært resultat etter skattekostnad		115 367	489 702
Årsresultat		115 367	489 702
Totalresultat		115 367	489 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 367	489 702
Sum overføringer og disponeringer		115 367	489 702



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		190 976	244 272
Sum varige driftsmidler		6 500 976	6 554 272
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 500 976	6 554 272
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			117 841
Sum fordringer		0	117 841
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		191 627	327 644
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		191 627	327 644
Sum omløpsmidler		191 627	445 485
SUM EIENDELER		6 692 603	6 999 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	977 005	861 638
Sum opptjent egenkapital	977 005	861 638
Sum egenkapital	979 905	864 538
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 168 722	4 442 780
Øvrig langsiktig gjeld	1 495 000	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 663 722	5 937 780
Sum langsiktig gjeld	5 663 722	5 937 780
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	30 591	197 439
Annen kortsiktig gjeld	18 386	
Sum kortsiktig gjeld	48 977	197 439
Sum gjeld	5 712 698	6 135 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 692 603	6 999 757



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Smedgata 7/9 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. august - 27. august 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Smedgata 7/9 Borettslag. Avstemningen åpner 24. august kl. 18:00 og lukker 27. august kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/181>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Balkongutbygging i Smedgata 7/9
6. Utvikling av loft i Smedgata 7/9
7. Brannvernsoppgraderinger
8. Valg av tillitsvalgte
9. Delegert med vara til OBOS generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Ole Tveit Hana

Marit Glad

Oddbjørn Müller Grønvik

Grete Bro Thuestad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Are Sundnes og Siri Smedsdal er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 69 300.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årsrapport s 181.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Tveit Hana	Smedgata 7 B
Styremedlem	Marit Glad	Smedgata 7 A
Styremedlem	Oddbjørn Müller Grønvik	Smedgata 9 A
Styremedlem	Grete Bro Thuestad	Smedgata 7 B
Varamedlem	Roger Evans	Smedgata 7
Varamedlem	Hasti Hamidiasl	Smedgata 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Ole Tveit Hana	Smedgata 7 B
Varadelegert	Oddbjørn Müller Grønvik	Smedgata 9 A

Valgkomiteen

Louise Lorange Balch-Barth	Smedgata 7
Hallvard Skaar Pedersen	Bisp Nikolas` Gate 6

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Smedgata 7/9 Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Smedgata 7/9 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948156334, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Smedgata 7B

Gårdsnummer 230 og bruksnummer 304 og 306.

Første innflytting skjedde i 1890. Tomten, kjøpt i 1986 er på 1 131 m².

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Smedgata 7/9 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 525 216.
Dette er kr 216 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 320 524.
Dette er kr 1 286 164 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at prosjekt rundt oppgradering av brannvern ble utsatt til i år.

Resultat

Årets resultat på kr 115 367 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 142 651 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 342 000 til generelt vedlikehold, samt kr 1 826 000 til oppgradering av brannvern.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 718. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedgata 7/9 Borettslag.

Lån

Smedgata 7/9 Borettslag har to lån i EIKA.

Lånene er annuitetslån. Begge med en flytende rente på 1,98%, og en resterende månedlig restløpetid på henholdsvis 20 og 289 terminer.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med kr 1 369 som en følge av indeksjustering.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.08.21. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedgata 7/9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 7/9 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smedgata 7/9 Borettslag



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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 22. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		248 045	261 110	248 045	142 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		115 367	489 702	-1 211 688	225 628
Tilbakeføring av avskrivning	13	53 296	22 206	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-266 478	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-274 058	-258 495	-262 000	-264 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-105 395	-13 065	-1 473 688	-38 372
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		142 650	248 046	-1 225 643	104 279
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		191 627	445 485		
Kortsiktig gjeld		-48 977	-197 439		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		142 650	248 046		



Smedgata 7/9 Borettslag

SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 525 216	1 475 256	1 525 000	1 528 000
Innbetalinger		0	90 000	0	0
Andre inntekter		0	29 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 525 216	1 594 256	1 525 000	1 528 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 772	-9 771	-9 771	-9 772
Styrehonorar	4	-69 300	-69 300	-69 300	-69 300
Avskrivninger	13	-53 296	-22 206	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 545	-4 280	-4 200	-4 600
Forretningsførerhonorar		-54 795	-53 410	-54 797	-56 500
Konsulenthonorar	6	-62 500	-7 373	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-349 855	-98 180	-1 658 000	-342 000
Forsikringer		-109 125	-101 543	-106 000	-118 000
Kommunale avgifter	8	-284 263	-266 581	-284 020	-286 000
Energi/fyring		-73 865	-93 461	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 512	-104 592	-108 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-138 896	-149 496	-186 800	-180 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 320 524	-985 993	-2 606 688	-1 302 372
DRIFTSRESULTAT		204 692	608 263	-1 081 688	225 628
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 117	13 514	0	0
Finanskostnader	11	-103 441	-132 075	-130 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-89 324	-118 561	-130 000	0
ÅRSRESULTAT		115 367	489 702	-1 211 688	225 628
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		115 367	489 702		



Smedgata 7/9 Borettslag

SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 750 000	5 750 000
Tomt		560 000	560 000
Andre varige driftsmidler	13	190 976	244 272
SUM ANLEGGSMIDLER		6 500 976	6 554 272
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	117 841
Driftskonto OBOS-banken		178 054	314 136
Sparekonto OBOS-banken		13 573	13 508
SUM OMLØPSMIDLER		191 627	445 485
SUM EIENDELER		6 692 603	6 999 757
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		977 005	861 638
SUM EGENKAPITAL		979 905	864 538
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 168 722	4 442 780
Borettsinnskudd	15	1 495 000	1 495 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 663 722	5 937 780
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		30 591	197 439
Annen kortsiktig gjeld	16	18 386	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		48 977	197 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 692 603	6 999 757
Pantstillelse	17	10 145 000	10 145 000
Garantiansvar		0	0



Smedgata 7/9 Borettslag

Oslo, 27.05.2021
Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Ole Tveit Hana /s/

Marit Glad /s/

Oddbjørn Müller Grønvik /s/

Grete Bro Thuestad /s/



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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 218 052
Lån/Renter	203 112
Internett	104 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 525 216

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 772
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 772

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 2019/2020, og er på kr 69 300.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 545.

NOTE: 6



Smedgata 7/9 Borettslag

KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer, Aase Utvikling AS	-62 500
SUM KONSULENTHONORAR	-62 500

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 964
Drift/vedlikehold VVS	-198 754
Drift/vedlikehold elektro	-52 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 403
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 223
Kostnader dugnader	-17 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-349 855

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-115 792
Feieavgift	-5 925
Renovasjonsavgift	-162 546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 263

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 589
Vaktmestertjenester	-112 475
Porto (kr 10 189 av denne kostnaden er vaktmesterkostnad)	-10 628
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-1 764
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 896

NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	128
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 924
SUM FINANSINNEKTER	14 117

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-10 765
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-92 418
Renter på leverandørgjeld	-230
Andre rentekostnader	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-103 441

NOTE: 12



Smedgata 7/9 Borettslag

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980 5 750 000

SUM BYGNINGER 5 750 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.230/bnr.304 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykelbød

Tilgang 2019 266 478

Avskrevet tidligere -22 206

Avskrevet i år -53 296

190 976

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 190 976

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -53 296

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010 -1 800 472

Nedbetalt tidligere 1 308 670

Nedbetalt i år 160 031

-331 771

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -4 400 331

Nedbetalt tidligere 449 353

Nedbetalt i år 114 027

-3 836 951

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -4 168 722

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983 -1 453 000

Opprinnelig 2002 -42 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 495 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -18 386

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -18 386

NOTE: 17



Smedgata 7/9 Borettslag

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 495 000
Pantelån	4 168 722
TOTALT	5 663 721

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 750 000
Tomt	560 000
TOTALT	6 310 000



Styrets arbeid 2020-21

Etter høyt fokus på bakgårdene i 2019 flyttet det nye styret i 2020 fokus over på nødvendig smått og stort vedlikeholdsarbeid. Dette er en gammel bakgård med mange gamle løsninger som nå begynner å måtte erstattes. Den største utgiften her var installering av nye varmtvannsberedere og rør til nr. 7. Dette måtte gjøres akutt da de gamle sluttet å fungere helt og viste seg å være for gamle til å forsvarlig repareres. Varmtvannstankene i 9 er av nyere art, og styret gikk dermed inn for at disse heller bør erstattes på et nytt årsbudsjett da kostnaden er signifikant. Andre mindre ting som er utbedret/repært er utendørs vannkraner, enkelte brannmeldere og elektrisk feil på callinganlegg.

Videre har det vært ønsket fra andelseiere at de større sakene med lengre tidslinje; loftsalg og balkongutbygging, ble tatt frem i prioritetskøen. Disse sakene har blitt behandlet av en egen loftsgruppe og styret respektivt. Loftsgruppa har i mai 2021 levert sin innstilling, som styret har behandlet og fremmer sin innstilling på årets ordinære generalforsamling.

I mars 2021 avholdt styret et informasjonsmøte vedrørende balkongutbygging med en representant fra Balkongteam. Her ble muligheter, tekniske og lovmessige utfordringer og andre relaterte momenter informert om. Andelseierne fikk også mulighet til å stille spørsmål og få svar. Referat fra dette møtet ble publisert på borettslagets facebook-gruppe. På bakgrunn av denne informasjonen har styret lagt frem sin innstilling til generalforsamling.

I utgangspunktet hadde styret planlagt å starte noen av brannoppgraderingene i 2019, i henhold til handlingsplanen vi utarbeidet etter tilsynsrapport fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Styret besluttet i den tid å gjøre brannoppgraderingene samlet høsten 2020. På grunn av usikkerheter knyttet til finansiering av dette har styret avventet å gjennomføre dette prosjektet. Videre har styret ønsket å utfordre entreprenør på noen av prispunktene som har virket litt høye. Brannoppgraderingene er pålagt av kommunen, så vi kan ikke utsette dette lenger. Styret har lagt frem sin innstilling til generalforsamlingen om hvordan dette kan finansieres.

I desember 2020 ble alle brannslukkingsapparater i borettslaget (oppganger og leiligheter) kontrollert og evt. erstattet.

I 2020 gjennomførte styret også radonmålinger i borettslaget, i samarbeid med firmaet Radonmannen AS. Målingene ble gjort på forskriftsmessig vis, og med et større utvalg leiligheter enn påkrevd. Datagrunnlaget er dermed stort. Resultatet var ifølge Petter Bodin (seniorrådgiver måling, Radonmannen) "svært godt" og det var "ingen helseisiko" i disse resultatene. Våren 2021 hadde styret en oppfølgingssamtale med Radonmannen for å vurdere eventuelle tiltak (da et fåtall av leilighetene hadde målinger rett over den såkalte tiltaksgrensen).



Anbefalt tiltak er at beboerne må huske å bruke ventilasjonsanlegget vårt, dvs. at lufteventilene i vinduene ikke må lukkes helt! Å være oppmerksom på utlufting vil bedre innklimaet generelt, og er viktig også for å unngå alt fra hodepine til fukt i leilighet en. Luft mer er altså vår oppfordring til alle.

I 2021 opprettet styret også ny internett avtale med Homenet. Denne arter seg i all hovedsak som en videreføring av allerede eksisterende avtale. I tillegg får vi repeatere og ny hjemmesentral i alle leiligheter.

Våren 2021 la styret til rette for at det kunne legges nytt rullegress i bakgårdene. En rekke ildsjeler og stor dugnadsånd, kombinert med prosjektleder Louises stødige hånd, gjorde at dette var mulig å gjennomføre uten annet enn materialkostnader. Styret ønsker å rette en stor takk til alle involverte!



Smedgata 7/9 Borettslag

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på e-post smedgt7og9@styrommet.no.

Se Smedgata 7/9 Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/smedgata-79> for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale med Helene Brox om renhold av borettslagets trappeoppganger/fellesarealer, gressklipping, snømåking og andre vaktmestertjenester.

Nøkler

Nøkkel kan bestilles av ved å kontakte styret.

Skadedyr

Borettslaget har månedlig skadedyrkontroll fra Pelias.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57535202. 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. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. 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.

Brannsikring

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr 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. Det gjennomføres årlig service på heldekkende brannalarmanlegg og serviceavtale for pulverapparat.



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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Smedgata 7/9 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bredbånd

HomeNet er borettslagets leverandør av bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt HomeNets kundetjeneste på telefon 38990102, eller se på deres hjemmeside www.homenet.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Nytt sykkelskur	
2019	Nye hovedstoppekraner	
2019	Oppgradering av bakgårder	
2015	Piper	
2014	Murpuss vedlikehold	
2013	Nye vinduer og dører	
2006 - 2007	Baderomsrehabilitering	
2005	Oppussing av oppganger	
2001	Oppussing av fasade	
2000	Utrekksledning rehabilitert	Bakgård i nedre 7 oppgradert.



Smedgata 7/9 Borettslag

2000 - 2001	Andelsleilighet av lokalet	Arbeid med omgjøring av forretningslokalet til andelsleilighet.
1980 - 1981	Rehabilitering	Bygningene ble pusset opp utvendig, med nye vinduer. Leilighetene har fått WC og dusj, trappene er utbedret. Det elektriske anlegget er lagt om.

Sak 5

Balkongutbygging i Smedgata 7/9

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Likt som med loftsalgsprosjektet har det også fra andelseiere vært ønsket å utrede muligheter for beboere å anlegge balkong i leilighetene sine. Dette arbeidet ble startet av forrige styre, og styret opplever at vi nå har kommet til det punktet hvor årsmøtet kan ta en avgjørelse. Styret har mottatt tilbud fra de to fremste entreprenørene som arbeider med pre-1900-talls bygårder i Oslo; Balkongteam og BalkongBygg. For utdypende informasjon om saken og nåværende pristilbud viser vi til tilbud, plantegninger og møtereferat fra informasjonsmøte som er distribuert på borettslagets nettsider. Et eventuelt vedtak om utbygging vil kreve 2/3 flertall, jf. Borettslagslova § 8-9, første punkt. Det presiseres at disse tilbudene må sees som et utgangspunkt for videre forhandling og at disse ikke nødvendigvis representerer en ferdig avtale.

Slik situasjonen står nå er det fortsatt noe usikkerhet knyttet rundt nøyaktig hvor mange og hvem som kan få balkong eller fransk balkong. Grunnen til dette er at fasiten på hva som reelt sett går an i realiteten hviler på avgjørelsene til Plan- og bygningssetaten og Byantikvaren i en faktisk søknadsprosess. Det er med andre ord et visst skjønn i søknadsprosessen og usikkerhet før en eventuell beslutning fattes. Det vi derimot vet er hvor det er meget høy sannsynlighet for godkjenning, og hvor det er knyttet mer usikkerhet. Det er viktig for styret at så mange som mulig som ønsker balkong, skal få bygge balkong. Samtidig er det viktig for styret å unngå flere søknadsprosesser enn nødvendig, da disse er kostbare. Om det skal søkes om å få bygge balkong, vil det også være et mål å minimere eventuell sjenanse for beboere som selv ikke kan bygge balkong. Dette kan blant annet innebære begrensning av innsyn i form av påbud av lettvegger, og begrensning av lystap gjennom vurdering av alternative balkongplasseringer.

Styret gjør videre oppmerksom på at tre av fire styremedlemmer, Grønvik (9A), Hana (7B), Thuestad (7B) er blant dem som per nå har mulighet for balkongbygging og har tatt del i styrets behandling av saken.

I utredning av hvilken løsning som er best er det flere momenter som styret mener er viktige for rettferdig gjennomføring, best resultat, minimal sjenanse for beboerne, og korrekt pris:

- Styret ønsker at så mange som mulig skal få balkong/fransk balkong, og vil utrede alle muligheter for dette før endelig avtale inngås.
- Styret sender inn en endelig søknad som er realistisk og ikke har høy sannsynlighet for å bli avslått. Dette for å unngå unødvendige kostnader.
- Styret etterstreber estetisk utforming.
- Ingen tilleggsutgifter/ekstrautgifter skal tilkomme borettslaget i samband med utbygging.



- Utforske mulighetene for alternative løsninger på balkongplassering, og spesielt balkongene i 7B.
- Finansiering skal gjøres privat og ikke gjennom borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å føre forhandlinger balkongentreprenørene på vegne av de som er interesserte i å bygge balkong. Eventuell avtaleinngåelse skjer mellom entreprenør og andeler som tar del i prosjektet, forutsatt styrets godkjenning.

Sak 6

Utvikling av loft i Smedgata 7/9

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

På generalforsamlingene fra 2018-2020 har muligheten for å selge deler av loftet i borettslaget blitt diskutert. På den ordinære generalforsamlingen i 2018 foreslo styret at det skulle settes ned en arbeidsgruppe for å ta seg av utbygging av loft i Smedgata 7. Det ble opprettet en slik gruppe, og loftsgruppa la i 2019 frem et forslag til daværende styre som styret støttet og la frem til generalforsamling i 2019 om salg internt av deler av loftet. Generalforsamlingen i 2019 var ikke negativ til et internt salg, men ønsket mer informasjon om de ulike mulighetene og blant annet mer informasjon om pris på internt salg sammenlignet med eksternt salg før en beslutning ble tatt. Det ble derfor besluttet at styret skulle få inn en tredjepart til å utrede to muligheter:

- 1) salg av deler av loftet internt
- 2) salg av deler av loftet eksternt

Generalforsamlingen i 2019 la også en føring om at ikke hele loftet skulle selges pga. at man ønsket å beholde en del av arealet til boder. I etterkant av generalforsamlingen bestilte styret en ekstern utredning fra Aase utvikling. Styret la imidlertid ikke fram en oppfølgingssak i ekstraordinær generalforsamling, men fremmet istedenfor forslag til generalforsamlingen i 2020 om at loftsgruppa gikk sammen om å komme med et forslag til styret om loftsarealene, med blick på Aase-rapporten, og at styret deretter skulle komme tilbake i ekstraordinær generalforsamling om utvikling av loftene.

Parallelt med denne prosessen, har det også vært interesse blant 3-etasje i 9A og B for å se på muligheten til å benytte loftet også i 9A og B til utbygging av leiligheter. Denne muligheten var ikke sett på av den første loftsgruppa. Leilighetene i tredje etasje i nummer 9 ble dermed inkludert i loftsgruppa høsten 2020. Loftsgruppa har fått levert en mulighetsstudie fra utvikleren Sequoia som går nærmere inn på utviklingsmulighetene på loftet i nr. 9. Denne mulighetsstudien er vedlagt i loftsgruppas utredning.

13. mai 2021 mottok styret loftsgruppas utredning med forslag til vedtak. Vi gjengir ikke her alle detaljene i loftsgruppas utredning, men henviser til dokumentet for en nærmere forklaring av saken og loftsgruppas vurderinger. Loftsgruppa anbefaler internt salg til andelseierne i tredje etasje innenfor følgende rammer:

«Loftsgruppa foreslår at styret ber generalforsamlingen om å få fullmakt til å selge loftarealene i nr. 7 og nr. 9 til beboerne i 3. etg., gitt følgende forutsetninger:

- 3. etg. dekker kostnader og risiko knyttet til søknadsprosess
- En kjøpsavtale vil ikke inngås før søknaden til Plan- og bygningsetaten er godkjent
- Alle eierne i 3. etg. i nr. 7 og 9 forplikter seg til kjøp og utbygging ved en eventuell inngåelse av kjøpsavtale med borettslaget
- Prisen per kvadratmeter boareal ikke blir mindre enn 12 000 kr per kvadratmeter.



- Prisen per kvadratmeter for utbygget areal som ikke teller som boareal ikke blir mindre enn 1250 kr.
- Antall kvadratmeter som selges i nr. 7 totalt ikke avviker mer enn 10 % fra 210 kvadratmeter
- Antall kvadratmeter som selges i 9A totalt ikke avviker mer enn 10 % fra 63 kvadratmeter.
- Det kan søkes om å heve taket over 9B i forbindelse med utvidelse av loftsleilighetene.
- Alle beboere i nr. 7 og 9 som ikke får utvidet leilighetene sine får nye loftboder som tilfredsstillende byggetekniske krav
- 3. etg. dekker ekstra kostnader for takomlegging som direkte forårsakes av at det bygges leiligheter fremfor kun bytte av tak (dvs. kostnader som påløper pga. isolasjonskrav, endringer i takstruktur ved terrasse etc.)
- Tidsperioden hvor det tillates utbygging avgrenses til en begrenset periode som styret anser som rimelig, slik at borettslaget unngår unødig støy over lengre tid
- 3. etg. får en økning på 25 kr per kjøpte kvadratmeter BRA i fellesutgifter, som gjelder fra ombyggingen er ferdigstilt
- Søknad må ferdigstilles og sendes over til Plan- og bygningsetaten innen 1 år fra vedtak i generalforsamling
- Avtale om salg inngås innen 6 måneder fra innvilgelsesdatoen for søknaden til Plan- og bygningsetaten»

Loftsgruppas forslag innebærer salg av omtrent 60 % av boarealet (BRA) på loftene i nr. 7 og nr. 9, mens det resterende skal gå til å betjene bodkapasitet og adgang til bodene. Loftsgruppa viser til usikkerhet om størrelsen på inntektene fra salg, både fordi det er usikkert hvor mye areal som i praksis vil kunne bli solgt, og særlig usikkerhet om pris ved et eventuelt salg til eksterne. Et internt salg til den foreslåtte prisen vil ifølge loftsgruppas anslag gi borettslaget salgsinntekt i størrelsesorden 2,7-3,3 millioner kroner. I tillegg kommer anslåtte økte inntekter fra felleskostnader i størrelsesorden 70 000 – 80 000 per år totalt. Ved et salg til eksterne er det indikert salgsinntekt i et spenn fra 3,9-6,8 millioner kroner. Loftsgruppa har ikke antydning om størrelsesorden på potensielle økte inntekter fra felleskostnader her, men peker på at det er grunn til å tro at fellesutgiftene antageligvis også vil øke mer ved bygging til eksterne pga. økte enhetskostnader.

Styrets innstilling

Styret mener loftsgruppa har gjort en grundig jobb med utredning av de aktuelle alternativene. Vi oppfatter det slik at generalforsamlingen nå bør ha nok informasjon til å kunne fatte en prinsipiell beslutning om hvilken retning man ønsker å gå. Dette være seg om borettslaget ønsker salg av loftsareal for utvikling til interne/eksterne, eller å la være å utvikle loftene nå. Det er med andre ord ønskelig å lande en beslutning i denne saken



nå. Samtidig ønsker styret å understreke at vi ser dette som en sak av stor betydning, der det er viktig å lande en løsning som balanserer til dels motstridende hensyn.

Det er ikke gitt at borettslaget bør selge muligheten til å utvikle loftene. Den klareste nedsiden ved å selge loftsareal, er at man sier fra seg den framtidige muligheten til å utnytte det som selges på en annen måte, enten det er til opprettholdelse og/eller utvidelse av boder, utvikling av nye fellesområder e.l. Samtidig mener styret at dagens loft til dels er relativt dårlig utnyttet. Når det er et så betydelig inntekspotensial ved salg av loftet, mener styret det et gunstig alternativ å selge andeler av loftet i bytte mot lavere felleskostnader for alle og/eller større økonomisk handlingsrom for å foreta nødvendige utbedringer av borettslaget samt andre ønskede oppgraderinger av fellesareal mv. Uavhengig av om og eventuelt hvor mye av loftet som selges er styret imidlertid opptatt av å finne en løsning som sikrer tilstrekkelig bodkapasitet til andelseiere som ikke får utvidet sine leiligheter.

Inntekspotensialet ved salg av andeler av loftet er som nevnt betydelig, men varierer også mye om man selger internt eller eksternt. Ifølge loftsgruppas tall kan et internt salg innebære en reduksjon av inntektene på rundt 30-50 %, eller omtrent mellom 1-3 millioner kroner, sammenlignet med et eksternt salg. Isolert sett bør det være et mål å skaffe borettslaget så store inntekter som mulig for den delen av loftet som man eventuelt velger å selge. Dette er et hensyn som taler for eksternt salg. På den andre siden ser vi den positive verdien av et internt salg. Et internt salg er en løsning som betyr at det ikke blir flere mindre enheter i borettslaget, og vi kan være trygge på at vi beholder dagens gode miljø. At det ikke oppstår nye enheter i borettslaget, innebærer også at eksisterende eieres stemme på generalforsamling vil være andelsmessig uendret. I tillegg får andelene i andre og tredje etasje intern forkjøpsrett til større leiligheter.

Styret har etter en helhetlig vurdering kommet til at vi ønsker å legge til rette for et internt salg av loftsareal, forutsatt at det opprettholdes tilstrekkelig bodkapasitet til resterende andeler. Vi har lagt spesielt vekt på hensynet om å ikke utvide borettslaget med nye andeler, men heller å legge til rette for en utvidelse av borettslaget med større eksisterende andeler. Dette mener vi legger til rette for en balansert løsning der vi kan realisere en betydelig andel av inntekspotensialet fra loftet, samtidig som vi ikke endrer borettslagets sammensetning.

Styret er i tillegg prinsipielt sett enig i at det bør gis mulighet til å selge internt til leilighetene i tredje etasje i nr. 9, på linje med nr. 7. Samtidig er vi oppmerksomme på at det er relativt sett mindre areal på loftet i nr. 9 til å betjene dagens bodkapasitet. Ettersom det er en forutsetning at det skal opprettholdes tilstrekkelig bodkapasitet, vil det nødvendigvis innebære at en lavere andel av arealet i nr. 9 kan gjøres tilgjengelig for utvikling av leilighetene i tredje etasje.

Styret mener imidlertid at loftsgruppas prisforslag ikke ligger nært nok verdiene som kan realiseres. Selv om internt salg har mange fordeler for borettslaget, er det først og fremst et gode for andelseierne som får muligheten til å utvide sine leiligheter, og det er etter styrets syn viktig at prisen som legges til grunn i større grad avspeiler denne verdien. I utredningen er det for eksempel vist til sammenlignbare loftssalg med en kvadratmeterpris som ligger 25 % over loftsgruppas forslag (15 000 per kvadratmeter



sammenlignet med loftsgruppas forslag om 12 000 per kvadratmeter). Gitt den positive utviklingen på boligpriser i Norge generelt og Oslo spesielt i senere år, mener styret det er gode grunner til at endelig pris bør være høyere enn det loftsgruppas forslag legger opp til.

Styret mener en forutsetning for et internt salg derfor er at det sikrer større inntekter enn loftsgruppas forslag vil gi. Dette gjelder for det første prisen for salg av areal, men vi ønsker også å sikre at økningen i andelen felleskostnader i størst mulig grad står i samsvar med de varige inntektene borettslaget kunne fått ved et eksternt salg (fratrasket eventuell kostnadsdifferanse). Det er dessuten en avgjørende forutsetning at det sikres tilsvarende bodkapasitet til de som ikke får oppgradert leilighetene, og at utgiftene til dette bør påkostes av de som får bygge ut sine leiligheter. Det er også viktig for borettslaget at man er sikret en faglig forsvarlig og forskriftsmessig utbygging, og dette må det stilles krav til ved en eventuell avtale om salg.

Styret mener også det er ønskelig å få vurdert muligheten for og hensiktsmessigheten av å utvikle deler av loftet som fellesareal nærmere. Dette er av områdene som ikke var i loftsgruppas opprinnelige mandat, og det er forståelig at loftsgruppa ikke har sett nærmere på det, men vi mener likevel at det i den videre oppfølgingen av saken bør sees nærmere på muligheten for å sette av en andel av loftene til fellesarealer.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen at styret gis fullmakt til å gå i forhandlinger med loftsgruppa med sikte på å realisere et internt salg av deler av loftene, innenfor rammene vi her skisserer.

Styret gjør videre oppmerksom på at to av fire styremedlemmer, Glad (7A) og Grønvik (9A), bor i tredje etasje og har tatt del i loftsgruppas arbeid i tillegg til styrets behandling av saken.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ber om fullmakt til å føre forhandlinger og eventuelt inngå avtale med loftsgruppa angående internt salg av loftsarealene i nr. 7 og nr. 9. Styret har i utgangspunktet et ønske om internt salg, men forbeholder seg retten til å trekke seg fra forhandlingene om styrets mål ikke kan nås.

Styret vil forhandle med loftsgruppa innenfor følgende rammer:

- Felles entreprenør med en fast prosjektleder, som skal sikre at hele prosjektet gjennomføres på normert tid, innenfor avtalens rammer og på forskriftsmessig vis.
- Høyere pris per kvadratmeter enn loftsgruppas forslag.
- Forhandlingene bør lede til samme netto inntekt i felleskostnader ved internt salg, som om man hadde solgt eksternt.
- Sikre tilsvarende bodkapasitet som i dag per enhet som ikke får utvidet leilighetene sine.



- Styret ønsker ikke at prosjektet skal føre til noen ekstrakostnader for borettslaget, og vil bruke det prinsippet i forhandlingene med loftsgruppa. Et eksempel på kostnader som forventes dekket er ombyggingen av boder.
- Styret forplikter seg til å undersøke mulighetene for å lage fellesrom på loftene, og etablere et standpunkt på om dette gjennomføres eller ikke.
- Styret forbeholder seg retten til å legge føringer på hvilke type ombygginger som tillates, f.eks. når det gjelder fasade/tak og rørsystem. Styret skal godkjenne endelige ombyggingsplaner før søknad sendes kommunen.
- Bygging at utleieenheter tillates ikke.
- En eventuell kjøpekontrakt skal inneholde klare retningslinjer og en fremdriftsplan som kjøperen må overholde, slik at arbeidet ikke medfører unødvendig sjenanse for beboerne, jfr. borettslagsloven § 5-11 første ledd.
- Styret vil innhente juridisk hjelp ved utarbeidelse av avtaler og kontrakter.
- Andelseiere i tredje etasje som er medlemmer av styret kan ikke delta i forhandlingene på vegne av styret, men kan delta på vegne av loftsgruppa.
- Styret legger til rette for at forhandlingene slutføres innen 01.03.2022

Forslag til vedtak 1

Loftsgruppas forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge loftarealene i nr. 7 og nr. 9 til beboerne i 3. etg.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å føre forhandlinger og eventuelt inngå avtale med loftsgruppa angående internt salg av loftsarealene i nr. 7 og nr. 9. Styret har i utgangspunktet et ønske om internt salg, men forbeholder seg retten til å trekke seg fra forhandlingene om styrets mål ikke kan nås.



Sak 7

Brannvernsoppgraderinger

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I utgangspunktet hadde styret planlagt å starte noen av brannoppgraderingene i 2019, i henhold til handlingsplanen vi utarbeidet etter tilsynsrapport fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Styret besluttet i den tid å gjøre brannoppgraderingene samlet høsten 2020. På grunn av usikkerheter knyttet til finansiering av dette har styret avventet å gjennomføre dette prosjektet. Videre har styret ønsket å utfordre entreprenør på noen av prispunktene som har virket litt høye. Brannoppgraderingene er pålagt av kommunen, så vi kan ikke utsette dette lenger.

Foreløpig pristilbud fra Norsk Brannvern beregner kostnaden til 1.826.187,-. For å finansiere dette lovpålagte tiltaket behøves det å ta opp et lån. Derfor ser vi oss nødt til å sette en økning i felleskostnadene med en oppadgående grense til 4% for å betjene dette lånet. Økningen vil tre i kraft samtidig med nedbetalingen av det nye lånet. Ettersom dette er et lovpålagt tiltak er det dessverre slik vi ser det ingen reelle alternativer til finansiering enn dette.

Forslag til vedtak

Styret tar opp et nytt lån knyttet til brannvernsoppgraderingene. Felleskostnadene økes med en oppadgående grense på 4% for å finansiere lånopptaket.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år samt varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ole Tveit Hana

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Grete Bro Thuestad

Oddbjørn Müller Grønvik

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Louise Lorange Balch-Barth

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Hasti Hamidiasl

Marit Glad

Roger Evans



Sak 9

Delegert med vara til OBOS generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Ole Tveit Hana

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Oddbjørn Müller Grønvik



Sak 10

Valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Medlem Velges for 1 år

Isaac Gray

Johanne Svantorp



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.