



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

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		1 543 448	1 525 216
Sum inntekter		1 543 448	1 525 216
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 072
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		964 801	1 188 156
Sum kostnader		1 097 168	1 320 524
Driftsresultat		446 280	204 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 206	14 117
Sum finansinntekter		14 206	14 117
Annen finanskostnad		80 936	103 441
Sum finanskostnader		80 936	103 441
Netto finans		-66 730	-89 324
Ordinært resultat før skattekostnad		379 550	115 367
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 550	115 367
Årsresultat		379 550	115 367
Totalresultat		379 550	115 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 550	115 367
Sum overføringer og disponeringer		379 550	115 367



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		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		137 680	190 976
Sum varige driftsmidler		6 447 680	6 500 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 447 680	6 500 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 716	
Sum fordringer		8 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 201	191 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 201	191 627
Sum omløpsmidler		345 917	191 627
SUM EIENDELER		6 793 597	6 692 603

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 356 555	977 005
Sum opptjent egenkapital		1 356 555	977 005
Sum egenkapital		1 359 455	979 905
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 881 575	4 168 722
Øvrig langsiktig gjeld		1 495 000	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 376 575	5 663 722
Sum langsiktig gjeld		5 376 575	5 663 722
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		32 248	30 591
Annen kortsiktig gjeld		25 319	18 386
Sum kortsiktig gjeld		57 567	48 977
Sum gjeld		5 434 142	5 712 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 793 597	6 692 603



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499846

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 543 448	1 525 216
Sum inntekter		1 543 448	1 525 216
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 072
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		964 801	1 188 156
Sum kostnader		1 097 168	1 320 524
Driftsresultat		446 280	204 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 206	14 117
Sum finansinntekter		14 206	14 117
Annen finanskostnad		80 936	103 441
Sum finanskostnader		80 936	103 441
Netto finans		-66 730	-89 324
Ordinært resultat før skattekostnad		379 550	115 367
Ordinært resultat etter skattekostnad		379 550	115 367
Årsresultat		379 550	115 367
Totalresultat		379 550	115 367
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		379 550	115 367
Sum overføringer og disponeringer		379 550	115 367



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

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		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		137 680	190 976
Sum varige driftsmidler		6 447 680	6 500 976
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 447 680	6 500 976
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 716	
Sum fordringer		8 716	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		337 201	191 627
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		337 201	191 627
Sum omløpsmidler		345 917	191 627
SUM EIENDELER		6 793 597	6 692 603
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	1 356 555	977 005
Sum opptjent egenkapital	1 356 555	977 005
Sum egenkapital	1 359 455	979 905
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 881 575	4 168 722
Øvrig langsiktig gjeld	1 495 000	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 376 575	5 663 722
Sum langsiktig gjeld	5 376 575	5 663 722
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	32 248	30 591
Annen kortsiktig gjeld	25 319	18 386
Sum kortsiktig gjeld	57 567	48 977
Sum gjeld	5 434 142	5 712 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 793 597	6 692 603



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

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

Smedgata 7/9 Borettslag

16. juni 2022

Selskapsnummer: 181





Velkommen til årsmøte i Smedgata 7/9 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

16. juni 2022 kl. 18:00, Aktivitetshuset K1, møterom K2 (Kolstadgata 1, 0652 OSLO).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedgata 7/9 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 181 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 300.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 69 300.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hasti Hamidiasl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 6

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Tveit Hana	Smedgata 7 B
Styremedlem	Oddbjørn Müller Grønvik	Smedgata 9 A
Styremedlem	Louise Lorange Balch-Barth	Smedgata 7
Styremedlem	Grete Bro Thuestad	Smedgata 7 B
Varamedlem	Roger Evans	Smedgata 7
Varamedlem	Marit Glad	Smedgata 7 A
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

Johanne Svantorp Smedgata 7 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

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

Gårds- og bruksnummer:

230 304 306

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.

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 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 543 448. Dette er i tråd med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 097 168.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 379 550 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 31.12.2021 kr 288 350 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 31.12.2021 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 290 000 til generelt vedlikehold.

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 kr 110 000 for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 25 792. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

Begge lånene har 2,65 % flytende rente. Løpetiden på lånene er 13 og 30 år.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Felleskostnadene økte med 3 % fra 01.01.22. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i 181 Smedgata 7/9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert 181 Smedgata 7/9 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0403 Oslo, med regnskap.pdf
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 181 Smedgata 7/9 Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 02. juni 2022
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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		142 651	248 045	142 651	288 350
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		379 550	115 367	-1 591 372	328 722
Tilbakeføring av avskrivning	13	53 296	53 296	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-287 147	-274 058	-264 000	-295 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		145 699	-105 395	-1 855 372	33 722
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		288 350	142 650	-1 712 721	322 072
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		345 917	191 627		
Kortsiktig gjeld		-57 567	-48 977		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		288 350	142 650		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 543 448	1 525 216	1 550 000	1 665 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 543 448	1 525 216	1 550 000	1 665 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 771	-9 772	-9 772	-9 771
Styrehonorar	4	-69 300	-69 300	-69 300	-69 300
Avskrivninger	13	-53 296	-53 296	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 545	-4 600	-4 600
Forretningsførerhonorar		-56 165	-54 795	-56 500	-58 000
Konsulenthonorar	6	-1 072	-62 500	-20 000	-20 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-60 391	-349 855	-2 168 000	-290 000
Forsikringer		-117 843	-109 125	-118 000	-126 100
Kommunale avgifter	8	-287 917	-284 263	-286 000	-293 207
Energi/fyring		-167 963	-73 865	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 316	-104 512	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-158 334	-138 896	-180 400	-167 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 097 168	-1 320 524	-3 128 372	-1 264 278
DRIFTSRESULTAT		446 280	204 692	-1 578 372	400 722
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 206	14 117	0	0
Finanskostnader	11	-80 936	-103 441	-13 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 730	-89 324	-13 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		379 550	115 367	-1 591 372	328 722
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		379 550	115 367		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 750 000	5 750 000
Tomt		560 000	560 000
Andre varige driftsmidler	13	137 680	190 976
SUM ANLEGGSMIDLER		6 447 680	6 500 976
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 716	0
Driftskonto OBOS-banken		323 598	178 054
Sparekonto OBOS-banken		13 603	13 573
SUM OMLØPSMIDLER		345 917	191 627
SUM EIENDELER		6 793 597	6 692 603
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		1 356 555	977 005
SUM EGENKAPITAL		1 359 455	979 905
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 881 575	4 168 722
Borettsinnskudd	15	1 495 000	1 495 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 376 575	5 663 722
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 248	30 591
Annen kortsiktig gjeld	16	25 319	18 386
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 567	48 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 793 597	6 692 603
Pantstillelse	17	10 145 000	10 145 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 11.05.2022

Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Ole Tveit Hana /s/

Oddbjørn MÜller Grønvik /s/

Louise L. Balch-barth /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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 236 284
Lån/Renter	203 112
Internett	104 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 543 448

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 771
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 771

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 69 300.

I tillegg har styret fått dekket kaffe for kr 90, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-322
SUM KONSULENTHONORAR	-1 072

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 915
Drift/vedlikehold VVS	-6 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 344
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-932
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 391

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-117 547
Feieavgift	-6 199
Renovasjonsavgift	-164 171
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 917

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 395
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 029
Lyspærer og sikringer	-1 821
Vaktmestertjenester	-125 566
Renhold ved firmaer	-1 386
Andre fremmede tjenester	-128
Andre kostnader tillitsvalgte	-90



Andre kontorkostnader	-50
Porto	-439
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 334

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	30
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 176
SUM FINANSINTEKTER	14 206

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-5 660
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-75 276
SUM FINANSKOSTNADER	-80 936

NOTE: 12**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****Sykkelbod**

Tilgang 2019	266 478
Avskrevet tidligere	-75 502
Avskrevet i år	-53 296
	137 680
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	137 680

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-53 296
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-1 800 472
Nedbetalt tidligere	1 468 701
Nedbetalt i år	164 247
	-167 524

**Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 400 331
Nedbetalt tidligere	563 380
Nedbetalt i år	122 900

-3 714 051

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -3 881 575

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 453 000
Opprinnelig 2002	-42 000

SUM BORETTSINNSKUDD -1 495 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte strømkostnader	-25 319
------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -25 319

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 495 000
Pantelån	3 881 575

TOTALT 5 376 575

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

Bygninger	5 750 000
Tomt	560 000

TOTALT 6 310 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 21-22

Styrets hovedfokus dette året har vært fokusert på å innhente og utfordre et utvalg entreprenører i forhold til brannvernsoppgraderingene vi har blitt pålagt av OBRE. Dette arbeidet har også innebåret å utforske mulighetene for et så gunstig som mulig lånetilbud. Det er noen momenter i dette arbeidet som har vært spesielt tidkrevende. Flere av disse bunner i at entreprenørene har prissatt seg noe annerledes, men også at det har vært flere mulige fremgangsmåter og løsninger på bordet. Dermed har vi gjennomført en mengde befaringer samt hatt dialog med entreprenørene over lengre tid. Dette for å forstå hva tiltakene innebærer, hvordan prisene er satt og identifisere hvilke tiltak som er nødvendige i henhold til regelverket. Vi er nå på et punkt hvor vi er mer eller mindre klare til å velge entreprenør og avtale start av arbeidet.

Styret har gjennomført befaringer med entreprenører som kan utføre en tilstandsvurdering av taket. Dette ønsker vi å gjennomføre til høsten for å avdekke takets grad av vedlikeholdsbehov. Utover dette har styret på grunn av ulike personlige utfordringer ikke hatt kapasitet til å arbeide videre med forhandlingene angående salg av loftsareale. Nytt styre vil motta all nødvendig informasjon for å kunne fortsette denne prosessen.

Vi har gjennomført en høstdugnad med solid oppmøte og god lagånd. Det oppsto også et godt fellesskap rundt legging av en flunkende ny rulleplen i begge bakgårder. Store deler av denne ser ut til å ha overlevd fint til tross for lite nedbør, vannmangel og forbud mot vannspredere i Oslo Kommune. I skrivende stund er det også planlagt en dugnad 8. Juni hvor hovedsakelig bakgården skal gjøres klar til å nyttes gjennom sommeren. Det er også mulig at vi gjennomfører enklere vask av fasade, samt vasking og beising av plattingene i bakgårdene.

Ellers har vi hatt en prosess som har ledet til skifte av vaktmester- og vasketjenester ettersom vår tidligere vaktmester nå har flyttet. Som informert i eget skriv bruker vi nå Vaktmester Andersen med Leif som fast vaktmester. Han er her en gang i uka, og hans telefonnummer ligger på Vibbo. Vaskepersonale er også her ukentlig, med grundigere vask månedlig. Se vaskelapp i oppgangene for oversikt over dette. Om noen ønsker oversikt over vaktmester og vaskepersonales plikter kan styret kontaktes for å få oversendt avtaleskjemaet.

Vi takker for et fint år og ser frem til et nytt fint år i Smedgata 7 og 9 - det har vært hyggelig å se ansiktene deres ute igjen etter flere år med nedstengning.

-Styret

Styret

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

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.

Vaktmester

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å kontakte styret.

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 Eiendomsforvaltning AS 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.

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

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny plen i begge bakgårder	
2019 - 2019	Nytt sykkelskur	
2019 - 2019	Nye hovedstoppekraner	
2019 - 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	Uttreksledning rehabilitert	Bakgård i nedre 7 oppgradert.
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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 16.06.22

Selskapsnummer: 181 **Selskapsnavn:** Smedgata 7/9 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.