



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 967 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 215	2 905 549
Sum inntekter		2 852 215	2 905 549
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	30
Annen driftskostnad		2 047 520	1 518 884
Sum kostnader		2 081 750	1 518 914
Driftsresultat		770 465	1 386 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 282	14 796
Sum finansinntekter		13 282	14 796
Annen finanskostnad		172 385	206 974
Sum finanskostnader		172 385	206 974
Netto finans		-159 103	-192 178
Ordinært resultat før skattekostnad		611 362	1 194 457
Ordinært resultat etter skattekostnad		611 362	1 194 457
Årsresultat		611 362	1 194 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 362	1 194 457
Sum overføringer og disponeringer		611 362	1 194 457



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		35 655 216	35 655 216
Sum varige driftsmidler		35 655 216	35 655 216
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 655 216	35 655 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 327	72 630
Sum fordringer		54 327	72 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 094	2 176 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 094	2 176 668
Sum omløpsmidler		2 570 421	2 249 298
SUM EIENDELER		38 225 637	37 904 514

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 765 358	14 153 996
Sum opptjent egenkapital		14 765 358	14 153 996
Sum egenkapital		14 768 658	14 157 296
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 041 020	9 504 750
Øvrig langsiktig gjeld		14 020 000	14 020 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 061 020	23 524 750
Sum langsiktig gjeld		23 061 020	23 524 750
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 576	15 207
Leverandørgjeld		255 491	141 531
Annen kortsiktig gjeld		87 893	65 729
Sum kortsiktig gjeld		395 960	222 467
Sum gjeld		23 456 980	23 747 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 225 638	37 904 513



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 478367

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 967 387
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 852 215	2 905 549
Sum inntekter		2 852 215	2 905 549
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	30
Annen driftskostnad		2 047 520	1 518 884
Sum kostnader		2 081 750	1 518 914
Driftsresultat		770 465	1 386 635
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 282	14 796
Sum finansinntekter		13 282	14 796
Annen finanskostnad		172 385	206 974
Sum finanskostnader		172 385	206 974
Netto finans		-159 103	-192 178
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		611 362	1 194 457
Årsresultat		611 362	1 194 457
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		611 362	1 194 457
Sum overføringer og disponeringer		611 362	1 194 457



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

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			
Sum varige driftsmidler		35 655 216	35 655 216
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 655 216	35 655 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		54 327	72 630
Sum fordringer		54 327	72 630
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 516 094	2 176 668
Sum omløpsmidler		2 570 421	2 249 298
SUM EIENDELER		38 225 637	37 904 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 765 358	14 153 996



Sum opptjent egenkapital	14 765 358	14 153 996
Sum egenkapital	14 768 658	14 157 296
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 041 020	9 504 750
Øvrig langsiktig gjeld	14 020 000	14 020 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 061 020	23 524 750
Sum langsiktig gjeld	23 061 020	23 524 750
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 576	15 207
Leverandørgjeld	255 491	141 531
Annen kortsiktig gjeld	87 893	65 729
Sum kortsiktig gjeld	395 960	222 467
Sum gjeld	23 456 980	23 747 217
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	38 225 638	37 904 513



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

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

Borettslaget Smedstuveien 7

9. juni 2022

Selskapsnummer: 9276





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Smedstuveien 7

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:

9. juni 2022 kl. 14:00, i Smedstua.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Smedstuveien 7



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. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Ødegård	Overlege Kindts Gate 3
Styremedlem	Jarl Ove Glein	Smedstuveien 7
Styremedlem	Anne Synnøve Nornberg	Smedstuveien 7
Varamedlem	Øyvind Kastbrekken	Smedstuveien 7
Varamedlem	Cato Næss	Smedstuveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Borettslaget Smedstuveien 7

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Borettslaget Smedstuveien 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980967387, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Smedstuveien 7

Gårds- og bruksnummer:

412 186

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 Smedstuveien 7 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 Deloitte.



Borettslaget Smedstuveien 7

Styrets arbeid

Borettslagets styre har avholdt 4 styremøter i løpet av året, vedrørende driften av borettslaget. I tillegg er det avholdt enkelte befaringer med vaktmester og andre eksterne for å gjennomføre vedlikehold/istandsetting av utomhusanlegget

Styret har gjennom året ivaretatt borettslagets daglige drift og økonomi sammen med forretningsfører. Noen av sakene som styret har jobbet med er: Utbedring av fellesgangene, p-kjeller, avtale med Telenor, utskifting porttelefon, i tillegg til den daglig oppsyn av eiendommen og istandsetting av utomhusanlegget.

Styret i Borettslaget Smedstuveien 7



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 852 215.

Dette er kr 48 785 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at for mye/lite betalt energi 2020 er korrigert mot felleskostnadene for mai 2021.

Andre inntekter består i hovedsak leie fra Telenor.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 081 750.

Dette er kr 307 785 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt porttelefonanlegg, skifte avtrekksvifter/kjøkkenhetter og bytte hydrolikkolje til heisstol.

Resultat

Årets resultat på kr 611 362 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 2 174 462 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 331 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

I posten kommunale avgifter er det beregnet en økning på 5%.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 599. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Smedstuveien 7.

Lån

Borettslaget Smedstuveien 7 har lån i Nordea.

Lånebetingelser: annuitetslån, flytende rente p.t. 2,55%. Nedbetalt 31.05.39.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedstuveien 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Smedstuveien 7s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 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 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.

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL", its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL and its member firms do not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: JM8XJ-1PY1Z-SKKZL-3TN0H-P1V2C-TMD3A



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Borettslaget Smedstuveien 7

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 12. mai 2022
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: JMSXJ-1PY12-SKKZL-3TNOH-P1V2C-TMD3A



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-12 06:49:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JM8XJ-1PY12-SKKZL-3TN0H-P1V2-C-TMD3A

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validate>

11 av 29 | Årsrapport med regnskap 2021.pdf



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		Budsjett	
	2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 026 831	1 044 593	2 026 830	2 174 462
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	611 362	1 194 457	961 035	828 270
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-463 730	-212 218	-430 000	-437 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	147 632	982 239	531 035	391 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 174 462	2 026 830	2 557 866	2 565 732
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 570 421	2 249 297		
Kortsiktig gjeld	-395 959	-222 467		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 174 462	2 026 830		



Borettslaget Smedstuveien 7

BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7 ORG.NR. 980 967 387, KUNDENR. 9276

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 822 186	2 887 929	2 901 000	2 901 000
Andre inntekter	3	30 029	17 620	0	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 852 215	2 905 549	2 901 000	2 931 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-30	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	0	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	344	-10 800	-13 000
Forretningsførerhonorar		-65 980	-65 065	-66 500	-70 000
Konsulenthonorar	7	-18 669	-22 418	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-494 416	-266 501	-260 000	-331 000
Forsikringer		-93 735	-74 659	-93 735	-110 000
Kommunale avgifter	9	-290 416	-313 652	-316 200	-305 000
Energi		-463 813	-266 501	-420 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 017	-194 569	-192 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-409 975	-315 864	-360 500	-415 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 081 750	-1 518 914	-1 773 965	-1 918 730
DRIFTSRESULTAT		770 465	1 386 635	1 127 035	1 012 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 282	14 797	0	0
Finanskostnader	12	-172 385	-206 974	-166 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 103	-192 178	-166 000	-184 000
ÅRSRESULTAT		611 362	1 194 457	961 035	828 270
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		611 362	1 194 457		



Borettslaget Smedstuveien 7

Årsrapport med regnskap 2021.pdf

BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7, ORG.NR. 980 967 387
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 655 216	35 655 216
SUM ANLEGGSMIDLER		35 655 216	35 655 216
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 784
Forskuddsbetalte kostnader		54 327	52 400
Andre kortsiktige fordringer		0	17 446
Driftskonto OBOS-banken		859 163	523 319
Sparekonto OBOS-banken		1 656 931	1 653 348
SUM OMLØPSMIDLER		2 570 421	2 249 297
SUM EIENDELER		38 225 637	37 904 513
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		14 765 358	14 153 996
SUM EGENKAPITAL		14 768 658	14 157 296
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 041 020	9 504 750
Borettsinnskudd	15	14 020 000	14 020 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 061 020	23 524 750
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 625	35 935
Leverandørgjeld		255 491	141 531
Påløpte renter		16 540	15 207
Påløpte avdrag		36 036	0
Annen kortsiktig gjeld	16	80 268	29 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		395 959	222 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 225 637	37 904 513
Pantstillelse	17	31 006 250	31 006 250
Garantiansvar		0	0

14 av 20

Trondheim, 10.05.2022
Styret i Borettslaget Smedstuveien 7

Mona Ødegård

Jarl Ove Glein

Anne Synnøve Nornberg

Billegg 1



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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 603 700
A konto strøm	237 600
Garasje	58 650
Felleskostnader tidl.år	28 610
Avregning energi 2020	-103 524
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 825 036

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader tidl.år	-1 800
Garasje	-1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 822 186

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Telenor, leie rom/tak	30 029
SUM ANDRE INNETEKTER	30 029



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 669
SUM KONSULENTHONORAR	-18 669

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-77 577
Drift/vedlikehold VVS	-2 116
Drift/vedlikehold elektro	-103 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 650
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 991
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 277
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 841
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-494 416

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-156 908
Vann- og avløpsavgift	-71 656
Renovasjonsavgift	-61 852
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-290 416



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 294
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 211
Driftsmateriell	-2 293
Vaktmestertjenester	-154 825
Vakthold	-6 278
Renhold ved firmaer	-210 332
Trykksaker	-1 945
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-429
Bank- og kortgebyr	-3 389
Velferdskostnader	-16 630
Konstaterte tap	-300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-409 975

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 583
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 699
SUM FINANSINNTEKTER	13 282

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-172 385
SUM FINANSKOSTNADER	-172 385

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	34 214 000
Kostpris/bokført verdi	1 441 216
SUM BYGNINGER	35 655 216

Tomten er kjøpt.

Gnr.412/bnr.186

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	495 250
Nedbetalt i år	463 730
	-9 041 020
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 041 020



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-14 020 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 020 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-80 268
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 268

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 020 000
Pantelån	9 041 020
Påløpte avdrag	36 036
TOTALT	23 097 056

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

Bygninger	35 655 216
TOTALT	35 655 216



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.06.22

Selskapsnummer: 9276 **Selskapsnavn:** Borettslaget Smedstuveien 7

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.