



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 664 972  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDGATA 25  
Forretningsadresse: Engebrets vei 5  
0275 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Arnljot Flaate  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 10.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		738 784	779 118
<b>Sum inntekter</b>		<b>738 784</b>	<b>779 118</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	3	562 282	642 749
<b>Sum kostnader</b>		<b>562 282</b>	<b>642 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 502</b>	<b>136 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50	52
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50</b>	<b>52</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 200 250	1 119 366
Annen rentekostnad		204	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 200 454</b>	<b>1 119 366</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 200 404</b>	<b>-1 119 314</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	9	-1 023 901	-982 944
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	510 953	510 953
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>510 953</b>	<b>510 953</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>510 953</b>	<b>510 953</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		20 069	29 770
Andre kortsiktige fordringer		450 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>470 069</b>	<b>29 770</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		98 860	207 345
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>98 860</b>	<b>207 345</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>568 929</b>	<b>237 115</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 079 882</b>	<b>748 068</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	8	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Udekket tap		20 985 040	19 961 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 985 040</b>	<b>-19 961 139</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-20 845 040</b>	<b>-19 821 139</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til nærstående	4, 6	21 821 289	20 364 354
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 821 289</b>	<b>20 364 354</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 821 289</b>	<b>20 364 354</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 850	139 069
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		65 784	65 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 634</b>	<b>204 853</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 924 922</b>	<b>20 569 207</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 079 882</b>	<b>748 068</b>



# Årsregnskap 2019

## Borettslaget Smedgata 25

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

Penneo Dokumentnøkkel: UCM3K-7WU84-GNOWL-VYZIL-YFDL1-4066E

**Org.nr.: 812 664 972**



## Resultatregnskap Borettslaget Smedgata 25

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2019	2018
Leieinntekter		738 784	779 118
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>738 784</b>	<b>779 118</b>
Annen driftskostnad	3	562 282	642 749
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>562 282</b>	<b>642 749</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>176 502</b>	<b>136 370</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50	52
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 200 250	1 119 366
Annen rentekostnad		204	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 200 404</b>	<b>-1 119 314</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	9	1 023 901	982 944
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 023 901</b>	<b>-982 944</b>

Penneo Dokumentnøkkel: UCM3K-7WU84-GNOWL-VYZIL-YFDL1-4066E



## Balanse Borettslaget Smedgata 25

Eiendeler	Note	2019	2018
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5	510 953	510 953
Sum varige driftsmidler		<u>510 953</u>	<u>510 953</u>
Sum anleggsmidler		<u>510 953</u>	<u>510 953</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		20 069	29 770
Andre kortsiktige fordringer		450 000	0
Sum fordringer		<u>470 069</u>	<u>29 770</u>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		98 860	207 345
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>98 860</u>	<u>207 345</u>
Sum omløpsmidler		<u>568 929</u>	<u>237 115</u>
Sum eiendeler		<u>1 079 882</u>	<u>748 068</u>

Penneo Dokumentnøkkel: UCM3K-7WU84-GNOWL-VYZIL-YFDL1-4O66E



**Balanse**  
**Borettslaget Smedgata 25**

Egenkapital og gjeld	Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Andelskapital	8	140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap		-20 985 040	-19 961 139
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-20 985 040</b>	<b>-19 961 139</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>-20 845 040</b>	<b>-19 821 139</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til nærstående	4, 6	21 821 289	20 364 354
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 821 289</b>	<b>20 364 354</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		37 850	139 069
Annen kortsiktig gjeld		65 784	65 784
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 634</b>	<b>204 853</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 924 922</b>	<b>20 569 207</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 079 882</b>	<b>748 068</b>

Oslo, den \_\_\_\_\_ 2020  
Styret i Borettslaget Smedgata 25

Arnljot Flaate  
styreleder

Martin Strømmen  
styremedlem

May-Liss Storjordet Flaate  
styremedlem

Inger Edvinsen  
styremedlem



## Borettslaget Smedgata 25

812 664 972

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### Driftsinntekter

Innteksføring av leieinntekter foretas i henhold til opptjeningsprinsippet.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

### Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Fordringer

Husleierestanser og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Note 2 Lønnskostnader

Det er ingen ansatte i borettslaget. Det er derfor ikke noen OTP-ordning. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2019.

### Note 3 Honorarer til revisor

	2019	2018
Revisjon	18 500	16 000
Teknisk bistand årsregnskap	5 500	4 000
Teknisk bistand ligningspapirer	6 500	4 000
Annen bistand	50 500	18 750
Sum	81 000	42 750

Kostnadsført honorar til revisor eks. MVA

### Note 4 Renteutgifter

Betalte renter 2019	1 200 250
Sum	1 200 250

Rentekostnader er i sin helhet til nærstående



## Borettslaget Smedgata 25

812 664 972

### Note 5 Anleggsmidler

Anleggsmidlene består i sin helhet av selskapets faste eiendom og er bokført til 510 953,-. DNB Bank ASA har pant i bygget på 9 000 000 kr. Borettslaget eier tomten og bygget g.nr. 230 b.nr. 207

Den bokførte verdien på den faste eiendommen anses å være opprettholdt og er ikke avskrevet.

### Note 6 Lån

Borettslaget har ingen eksterne kreditorer  
Lån med nærstående er renteberegnet med 6% p.a.

Gjeld til 2M-Invest AS	-1 755 864
Gjeld til Signatur Eiendom AS	-1 752 819
Gjeld til Smedgata 25 AS	-18 312 605
Sum	-21 821 289

### Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 023 901	-982 944
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-21 382	-8 368
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 045 284</b>	<b>-991 312</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2019	2018	Endring
Varige driftsmidler	188 050	166 668	-21 382
<b>Sum</b>	<b>188 050</b>	<b>166 668</b>	<b>-21 382</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-6 925 717	-5 880 433	1 045 284
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	6 737 667	0	-6 737 667
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-5 713 766</b>	<b>-5 713 766</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-1 257 028</b>	<b>-1 257 028</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Penneo Dokumentnøkkel: UCM3K-7WU84-GNOWL-VYZIL-YFDL1-4O66E



## Borettslaget Smedgata 25

812 664 972

### Note 8 Andelskapital

Borettslaget har 28 andeler á kr 5 000 som gir andelskapital på kr 140 000.  
Alle andeler eier av Smedgata 25 AS.

### Note 9 Egenkapital

	Andelskapital	Annen EK / Udekket tap	Sum
Pr 01.01.	140 000	-19 961 139	-19 821 139
Årets resultat		-1 023 901	-1 023 901
Pr. 31.12.	140 000	-20 985 040	-20 845 040

Vi gjør oppmerksom på at egenkapitalen i borettslaget er tapt. Eierne garanterer for nødvendig likviditet for å stå tilbake for annen gjeld. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



## 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."

### Inger Edvinsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-397624

IP: 77.88.xxx.xxx

2020-06-25 11:06:34Z



### Martin Strømme

Styremedlem

Serienummer: 9578-5995-4-1662096

IP: 77.88.xxx.xxx

2020-06-25 12:21:06Z



### Arnjot Flaate

Styreleder

På vegne av: BRL Smedgata 25

Serienummer: 9578-5998-4-897737

IP: 62.97.xxx.xxx

2020-06-27 10:25:25Z



### May-Liss Storjordet Flaate

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-2623059

IP: 62.97.xxx.xxx

2020-06-27 13:34:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: UCM3K-7WU84-GN0WL-VYZL-YFDL1-4066E

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).

#### 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>



Malmskriverveien 18  
Postboks 455  
1302 Sandvika  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedgata 25

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Smedgata 25.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### 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 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Tommy Benum  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TEQYM-OSH1T-EV6HU-AJLJM-C7P1E-JYN12



# 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."

## Tommy Benum

Partner

På vegne av: Tommy Benum

Serienummer: 9578-5997-4-292558

IP: 188.95.xxx.xxx

2020-06-28 10:06:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: TEOYM-OSHTT-EV6HU-AJFLM-C7PTE-JYN12

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).

### 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>