



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 111	2 897 597
Sum inntekter		2 879 111	2 897 597
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 996 997	2 754 297
Sum kostnader		4 054 047	2 811 347
Driftsresultat		-1 174 936	86 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 821	26 147
Sum finansinntekter		46 821	26 147
Annen finanskostnad		458 451	267 529
Sum finanskostnader		458 451	267 529
Netto finans		-411 630	-241 382
Resultat før skattekostnad		-1 586 566	-155 132
Årsresultat		-1 586 566	-155 132
Totalresultat		-1 586 566	-155 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 566	-155 132
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 566	-155 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		52 691	61 864
Sum fordringer		52 691	61 864
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		269 161	2 126 412
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 161	2 126 412
Sum omløpsmidler		321 853	2 188 276
SUM EIENDELER		35 977 069	37 843 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 023 660	14 610 226
Sum opptjent egenkapital		13 023 660	14 610 226
Sum egenkapital		13 026 960	14 613 526
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 551 788	8 683 085
Øvrig langsiktig gjeld		14 020 000	14 020 000
Sum annen langsiktig gjeld		22 571 788	22 703 085
Sum langsiktig gjeld		22 571 788	22 703 085
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 433	33 433
Leverandørgjeld		230 686	376 390
Annen kortsiktig gjeld		85 201	117 058
Sum kortsiktig gjeld		378 319	526 881
Sum gjeld		22 950 107	23 229 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 977 069	37 843 492
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		35 020 000	31 006 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 559202

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 879 111	2 897 597
Sum inntekter		2 879 111	2 897 597
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 996 997	2 754 297
Sum kostnader		4 054 047	2 811 347
Driftsresultat		-1 174 936	86 250
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 821	26 147
Sum finansinntekter		46 821	26 147
Annen finanskostnad		458 451	267 529
Sum finanskostnader		458 451	267 529
Netto finans		-411 630	-241 382
Resultat før skattekostnad		-1 586 566	-155 132
Årsresultat		-1 586 566	-155 132
Totalresultat		-1 586 566	-155 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 586 566	-155 132
Sum overføringer og disponeringer		-1 586 566	-155 132



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Sum fordringer		52 691	61 864
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		269 161	2 126 412
Sum omløpsmidler		269 161	2 126 412
Sum omløpsmidler		321 853	2 188 276
SUM EIENDELER		35 977 069	37 843 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		13 023 660	14 610 226



Sum opptjent egenkapital	13 023 660	14 610 226
Sum egenkapital	13 026 960	14 613 526
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 551 788	8 683 085
Øvrig langsiktig gjeld	14 020 000	14 020 000
Sum annen langsiktig gjeld	22 571 788	22 703 085
Sum langsiktig gjeld	22 571 788	22 703 085
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 433	33 433
Leverandørgjeld	230 686	376 390
Annen kortsiktig gjeld	85 201	117 058
Sum kortsiktig gjeld	378 319	526 881
Sum gjeld	22 950 107	23 229 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 977 069	37 843 492
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	35 020 000	31 006 250



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 9276

Borettslaget Smedstuveien 7



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:

4. juni 2024 kl. 14:00, 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Smedstuveien 7



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Ødegård velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørn Hårsaker velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Ødegård

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne Synnøve Nornberg
- Cato Næss

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Bjørn Hårsaker
- Paal Inge Berg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til styremedlemmer.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mona Ødegård	Overlege Kindts Gate 3
Styremedlem	Jan-Petter Albertsen	Smedstuveien 7
Styremedlem	Cato Næss	Smedstuveien 7
Styremedlem	Anne Synnøve Nornberg	Smedstuveien 7
Varamedlem	Kjell Bjøntegaard	Smedstuveien 7
Varamedlem	Bjørn-Arne Hårsaker	Wedels Gate 10

Valgkomiteen

Torstein Berg	Smedstuveien 7
Jan Ivar Wærøe	Smedstuveien 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 44 28 00 og e-post mona@tryggbo.as Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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.

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

Gårds- og bruksnummer:

412 186

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Deloitte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilbakebetaling av for mye innbetalt strøm fra andelseierne for 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes rehabilitering av bygget.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere rentøkninger enn forventet på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler i 2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Følgende økninger er hensyntatt i budsjettet:

- 10% på vann og avløp
- 48% på renovasjon
- 3,85% på eiendomsskatten

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Smedstuveien 7.

Lån

Borettslaget Smedstuveien 7 har lån i Obosbanken. Lånerente pr. 01.05.24 er på 5,99%. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

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

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedstuveien 7

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Smedstuveien 7 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte AS, Deloitte Advokatfirma AS and Deloitte AS Norge conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Borettslaget Smedstuveien 7

- 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 internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 18. april 2024
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor



Uavhengig revisors beretning (13)

Name Date
Halvorsen, Harald 2024-05-08

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))
Årsrapport med regnskap 2023.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 661 396	2 174 463	1 661 396	-56 468
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 586 566	-155 132	744 450	513 450
Tillegg for nye langsiktige lån	14	8 628 435	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-8 759 732	-357 935	-378 000	-239 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 717 863	-513 067	366 450	274 450
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-56 467	1 661 396	2 027 846	217 982

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		317 270	2 186 495		
Kortsiktig gjeld		-373 737	-525 099		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	17	-56 467	1 661 396		



Borettslaget Smedstuveien 7

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 855 435	2 875 573	2 901 000	2 929 000
Andre inntekter	3	23 676	22 024	23 000	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 879 111	2 897 597	2 924 000	2 953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-14 606	-13 125	-13 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-73 575	-69 480	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	7	-16 500	-16 353	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 505 406	-1 356 646	-325 000	-359 000
Forsikringer		-119 935	-105 334	-116 000	-131 000
Kommunale avgifter	9	-304 909	-304 128	-334 000	-356 000
Energi/fyring		-465 423	-381 886	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 252	-209 898	-222 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-286 391	-297 447	-272 000	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 054 047	-2 811 347	-1 833 550	-1 945 550
DRIFTSRESULTAT		-1 174 936	86 250	1 090 450	1 007 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 821	26 147	0	0
Finanskostnader	12	-458 451	-267 529	-346 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-411 630	-241 382	-346 000	-494 000
ÅRSRESULTAT		-1 586 566	-155 132	744 450	513 450
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 586 566	-155 132		



Borettslaget Smedstuveien 7

BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7, ORG.NR. 980 967 387

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 655 216	35 655 216
SUM ANLEGGSMIDLER		35 655 216	35 655 216
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	201
Forskuddsbetalte kostnader		52 626	56 663
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		233 714	455 608
Sparekonto OBOS-banken		35 448	1 670 804
SUM OMLØPSMIDLER		321 853	2 188 276
SUM EIENDELER		35 977 069	37 843 492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		13 023 660	14 610 226
SUM EGENKAPITAL		13 026 960	14 613 526
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 551 788	8 683 085
Borettsinnskudd	15	14 020 000	14 020 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 571 788	22 703 085
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 025	21 975
Leverandørgjeld		230 686	376 390
Påløpte renter		43 949	33 433
Påløpte avdrag		18 484	0
Påløpte kostnader		71 593	93 301
Annen kortsiktig gjeld		4 582	1 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		378 319	526 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 977 069	37 843 492
Pantstillelse	16	35 020 000	31 006 250
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2024, Styret i Borettslaget Smedstuveien 7

Mona Ødegård /s/ Anne Synnøve Nornberg /s/ Cato Næss /s/ Jan-Petter Albertsen /s/

Vedlegg 1

14 av 22

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	62 775
Felleskostnader korleksjon tidl. år	1 782
Strømvaregning 2022	-50 422
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 855 435

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Basestasjon	23 676
SUM ANDRE INNTEKTER	23 676



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 606.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 500
SUM KONSULENTHONORAR	-16 500

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 348 486
Drift/vedlikehold elektro	-23 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 457
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 010
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 191
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 570
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 505 406

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-137 631
Vann- og avløpsavgift	-93 488
Renovasjonsavgift	-73 790
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-304 909



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 940
Driftsmateriell	-1 387
Vaktmestertjenester	-126 564
Vakthold	-11 288
Renhold ved firmaer	-72 927
Andre fremmede tjenester	-6 365
Kontor- og datarekvisita	-569
Trykksaker	-2 709
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 000
Andre kontorkostnader	-1 211
Bank- og kortgebyr	-3 192
Velferdskostnader	-40 240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-286 391

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 672
Renter av sparekonto i OBOS-banken	33 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	65
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 911
SUM FINANSINTEKTER	46 821

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-270 928
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-187 523
SUM FINANSKOSTNADER	-458 451

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.



Borettslaget Smedstuveien 7

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

NORDEA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 316 915
Nedbetalt i år	8 683 085

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Innvilget kr 9 500 000

Opprinnelig 2023	-8 628 435
Nedbetalt i år	76 647

-8 551 788

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 551 788

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-14 020 000
-------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD

-14 020 000

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 020 000
Pantelån	8 551 788
Påløpte avdrag	18 484
TOTALT	22 590 272

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 655 216
TOTALT	35 655 216

NOTE: 17

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Borettslaget Smedstuveien 7

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83517065. 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.



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER
I BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7. 2024-2025.

MONA ØDEGÅRD
Styreleder

CATO NÆSS
Styremedlem

SYNNØVE NORNBORG
Styremedlem

JAN-PETTER ALBERTSEN
Styremedlem (ikke på valg)

PAAL INGE BERG
Varamedlem

BJØRN HÅRSAKER
Varamedlem

For valgkomiteen Jan Ivar Wærøe Torstein Berg



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 9276 Selskapsnavn: Borettslaget Smedstuveien 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____







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.