



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 28.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 980967387

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 899 088 | 2 916 758 |
| Sum inntekter | | 2 899 088 | 2 916 758 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 2 187 612 | 1 733 179 |
| Sum kostnader | | 2 267 483 | 1 790 230 |
| Driftsresultat | | 631 605 | 1 126 528 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 167 | 15 296 |
| Sum finansinntekter | | 33 167 | 15 296 |
| Annen finanskostnad | | 488 211 | 505 924 |
| Sum finanskostnader | | 488 211 | 505 924 |
| Netto finans | | -455 044 | -490 628 |
| Resultat før skattekostnad | | 176 561 | 635 900 |
| Årsresultat | | 176 561 | 635 900 |
| Totalresultat | | 176 561 | 635 900 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 176 561 | 635 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 176 561 | 635 900 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| 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 | | | |
| Kundefordringer | | 12 664 | 7 222 |
| Andre fordringer | | 72 815 | 57 935 |
| Sum fordringer | | 85 479 | 65 157 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 563 866 | 654 105 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 563 866 | 654 105 |
| Sum omløpsmidler | | 649 345 | 719 261 |
| SUM EIENDELER | | 36 304 561 | 36 374 477 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 3 300 | 3 300 |
| Sum innskutt egenkapital | | 3 300 | 3 300 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 13 836 121 | 13 659 560 |
| Sum opptjent egenkapital | | 13 836 121 | 13 659 560 |
| Sum egenkapital | | 13 839 421 | 13 662 860 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 8 315 305 | 8 577 736 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 14 020 000 | 14 020 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 335 305 | 22 597 736 |
| Sum langsiktig gjeld | | 22 335 305 | 22 597 736 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 473 | 2 808 |
| Leverandørgjeld | | 95 543 | 39 730 |
| Skyldige offentlige avgifter | | | 2 244 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 31 818 | 69 099 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 129 834 | 113 881 |
| Sum gjeld | | 22 465 139 | 22 711 617 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 304 561 | 36 374 477 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360646

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 899 088 | 2 916 758 |
| Sum inntekter | | 2 899 088 | 2 916 758 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 57 050 |
| Annen driftskostnad | | 2 187 612 | 1 733 179 |
| Sum kostnader | | 2 267 483 | 1 790 230 |
| Driftsresultat | | 631 605 | 1 126 528 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 33 167 | 15 296 |
| Sum finansinntekter | | 33 167 | 15 296 |
| Annen finanskostnad | | 488 211 | 505 924 |
| Sum finanskostnader | | 488 211 | 505 924 |
| Netto finans | | -455 044 | -490 628 |
| Resultat før skattekostnad | | 176 561 | 635 900 |
| Årsresultat | | 176 561 | 635 900 |
| Totalresultat | | 176 561 | 635 900 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 176 561 | 635 900 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 176 561 | 635 900 |



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | | |
| Kundefordringer | | 12 664 | 7 222 |
| Andre fordringer | | 72 815 | 57 935 |
| Sum fordringer | | 85 479 | 65 157 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 563 866 | 654 105 |
| Sum omløpsmidler | | 649 345 | 719 261 |
| SUM EIENDELER | | 36 304 561 | 36 374 477 |
| 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 | 13 836 121 | 13 659 560 |
| Sum opptjent egenkapital | 13 836 121 | 13 659 560 |
| Sum egenkapital | 13 839 421 | 13 662 860 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 315 305 | 8 577 736 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 020 000 | 14 020 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 22 335 305 | 22 597 736 |
| Sum langsiktig gjeld | 22 335 305 | 22 597 736 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 473 | 2 808 |
| Leverandørgjeld | 95 543 | 39 730 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 244 |
| Annen kortsiktig gjeld | 31 818 | 69 099 |
| Sum kortsiktig gjeld | 129 834 | 113 881 |
| Sum gjeld | 22 465 139 | 22 711 617 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 36 304 561 | 36 374 477 |



Organisasjonsnr: 980 967 387
BORETTLAGET 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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. For eller mot vedtektsendringer
8. Vedtektsendring: Forslag om å fjerne prisregulering § 3-4
9. Vedtektsendring: Forslag om å endre aldersbestemmelsen § 2-1 (2)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomite

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mona Ødegård Helberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.



Sak 7

For eller mot vedtektsendringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Blir det flertall for saken, går man videre til sak 8 og 9 for å stemme over foreslåtte vedtektsendringer.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ønsker å behandle vedtektsendringer.

Vedlegg
2. Sak til generalforsamlingen.pdf

Sak 8

Vedtektsendring: Forslag om å fjerne prisregulering § 3-4

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg.

Saken behandles kun hvis det blir flertall for vedtektsendringer i sak 7

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å fjerne bestemmelsen om prisregulering i vedtektene.

Sak 9

Vedtektsendring: Forslag om å endre aldersbestemmelsen § 2-1 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg.

Saken behandles kun hvis det blir flertall for vedtektsendringer i sak 7

Forslag til vedtak
Vedtaket fattes i møtet.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:

Styreleder: Mona Ødegård Helberg - på valg

Styremedlem: Cato Næss - på valg

Styremedlem: Paal Inge Berg - ikke på valg

Varamedlem: Bjørn Arne Hårsaker - på valg

Varamedlem: Jan-Petter Albertsen - på valg

I tillegg skal det velges ett nytt styremedlem etter Anne Synnøve Nornbergs bortgang

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 11

Valg av valgkomite

Siden forrige årsmøte har valgkomiteen bestått av:

Laila Solberg

Robert Walstad

Roller og kandidater

Valg av 1 medlemmer Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



**BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7
ORG.NR. 980967387, KLIENTNR. 9276**

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. 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 | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 605 381 | -56 468 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 176 561 | 635 900 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 0 | 264 388 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -262 431 | -238 440 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -85 870 | 661 848 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 519 511 | 605 381 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 649 345 | 719 261 |
| Kortsiktig gjeld | | -129 834 | -113 881 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 519 511 | 605 381 |



**BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7
ORG.NR. 980967387, KLIENTNR. 9276**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 873 825 | 2 892 135 | 2 928 000 | 2 957 000 |
| Andre inntekter | 3 | 25 263 | 24 623 | 24 000 | 24 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 899 088 | 2 916 758 | 2 952 000 | 2 981 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 871 | -7 051 | -7 000 | -9 870 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -50 000 | -50 000 | -70 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -16 692 | -15 600 | -16 000 | -17 000 |
| Forretningsførershonorar | | -77 933 | -77 085 | -82 000 | -86 000 |
| Konsulenthonorar | | -15 900 | -17 538 | -20 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -678 151 | -242 619 | -363 000 | -362 260 |
| Forsikringer | | -148 958 | -132 423 | -157 000 | -167 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -356 930 | -352 917 | -388 000 | -364 000 |
| Energi/fyring | 9 | -365 915 | -407 700 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -237 797 | -203 345 | -218 000 | -250 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -289 338 | -283 952 | -281 000 | -295 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 267 483 | -1 790 230 | -2 032 000 | -2 076 130 |
| DRIFTSRESULTAT | | 631 605 | 1 126 528 | 920 000 | 904 870 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 33 167 | 15 296 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -488 211 | -505 924 | -492 000 | -444 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -455 044 | -490 628 | -492 000 | -444 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 176 561 | 635 900 | 428 000 | 460 870 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 176 561 | 635 900 | | |



BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7
ORG.NR. 980967387, KLIENTNR. 9276

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 35 655 216 | 35 655 216 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 35 655 216 | 35 655 216 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 12 664 | 7 222 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 65 640 | 57 935 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 7 175 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 47 168 | 651 701 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 0 | 1 750 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 516 698 | 654 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 649 345 | 719 261 |
| SUM EIENDELER | | 36 304 561 | 36 374 477 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 33 * 100 | | 3 300 | 3 300 |
| Opptjent egenkapital | | 13 836 121 | 13 659 560 |
| SUM EGENKAPITAL | | 13 839 421 | 13 662 860 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 8 315 305 | 8 577 736 |
| Borettsinnskudd | 16 | 14 020 000 | 14 020 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 22 335 305 | 22 597 736 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 31 783 | 20 715 |
| Leverandørgjeld | | 95 543 | 39 730 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 0 | 2 244 |
| Påløpte renter | | 2 473 | 2 808 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 35 | 48 384 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 129 834 | 113 881 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 36 304 561 | 36 374 477 |
| Pantstillelse | 18 | 23 520 000 | 35 020 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 02.03.2026
Styret i Borettslaget Smedstuveien 7

Mona Ødegård Helberg /s/

Cato Næss /s/

Paal Inge Berg /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| A konto energi | 237 600 |
| Avregning energi | -52 875 |
| Felleskostnader | 2 603 700 |
| Garasjer | 85 400 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 873 825 |

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Leie basestasjon | 25 263 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 25 263 |

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 871 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 871 |

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 2024/2025 | -70 000 |
| SUM STYREHONORAR | -70 000 |



NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -16 692 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -16 692 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -38 312 |
| Drift/vedlikehold VVS | -65 836 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -33 482 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -20 311 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -511 189 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -9 021 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -678 151 |

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -131 532 |
| Vann- og avløpsgebyr | -105 278 |
| Renovasjonsgebyr | -120 120 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -356 930 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -365 915 |
| SUM ENERGI / FYRING | -365 915 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -16 734 |
| Vaktmestertjenester | -114 200 |
| Vakthold | -14 348 |
| Renhold ved firmaer | -92 593 |
| Andre driftskostnader | -6 788 |
| Trykksaker | -2 531 |
| Andre kontorkostnader | -581 |
| Bank- og kortgebyr | -3 191 |
| Øreavrundning | 1 |
| Velferdskostnader | -38 373 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -289 338 |

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Kundeutbytte Gjensidige | 14 711 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 317 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 16 044 |
| Andre renteinntekter | 1 095 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 33 167 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -488 211 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -488 211 |

**NOTE 13****BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 34 214 000 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 1 441 216 |
| SUM BYGNINGER | 35 655 216 |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Andre kortsiktige fordringer | 7 175 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 7 175 |

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | |
|--|-------------------|
| OBOS-banken AS | |
| Flytende rente | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 20 år. | |
| Opprinnelig 2023 | -8 628 435 |
| Nedbetalt tidligere | 50 699 |
| Nedbetalt i år | 262 431 |
| | -8 315 305 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -8 315 305 |

NOTE 16**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | -14 020 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -14 020 000 |

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Gebyr og fakturaomkostninger | -35 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -35 |

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 14 020 000 |
| Pantelån | 8 315 305 |
| TOTALT | 22 335 305 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| | 35 655 216 |
| TOTALT | 35 655 216 |



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 2025, 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 2025 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, a Norwegian limited liability company, provides audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsregnskap 2025.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 regnskapsestimaterne 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, 3. mars 2026
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name Date
Halvorsen, Harald 2026-03-03

Identification

 **bankID** Halvorsen, Harald



Vedlegg 1

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF

Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

15 av 19

Årsregnskap 2025.pdf



VEDTEKTSENDRINGER

På årets generalforsamling skal vi stemme over forslag til å endre vedtektene. Her får du en enkel forklaring på hva det betyr og hva du skal stemme over.

1. Skal vi behandle vedtektsendringer?

Dette er et ja/nei-spørsmål.

- **Nei:** Da stopper vi, og alt fortsetter som før.
- **Ja:** Da går vi videre til forslagene.

2. Forslag om å fjerne prisreguleringen (§ 3-4)

I dag er det regler for hvor mye en leilighet kan selges for. Forslaget går ut på å fjerne denne ordningen.

- **Hvis 2/3 stemmer for:** Prisreguleringen fjernes.
- **Hvis ikke:** Den beholdes som i dag.

Dette forslaget står helt for seg selv.

3. Forslag om å endre aldersbestemmelsen (§ 2-1 (2))

I dag står det i vedtektene at man må ha behov for omsorgsbolig (på grunn av alder, sykdom eller funksjonsnedsettelse) for å kunne kjøpe leilighet.

Det er foreslått å endre dette. Det finnes tre mulige utfall:

1. Fjerne aldersbestemmelsen helt
2. Beholde dagens regler
3. Sette en aldersgrense på 50 år, med unntak for personer med funksjonsnedsettelse

Slik stemmer vi:

Trinn 1: Skal vi endre bestemmelsen?

- Nei → dagens regler beholdes
- Ja → gå videre

Trinn 2: Skal vi fjerne bestemmelsen helt?

- 2/3 for → bestemmelsen fjernes
- Hvis ikke → gå videre

Trinn 3: Skal vi innføre 50-årsgrense?



- 2/3 for → ny regel vedtas
- Hvis ikke → dagens regler beholdes

Kort oppsummert

- Alle endringer krever **2/3 flertall**
- Hvis ingen forslag får nok stemmer, fortsetter vi med dagens regler
- Du stemmer på hvert punkt underveis



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim