



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 156 025	18 536 506
Sum inntekter		19 156 025	18 536 506
Kostnader			
Lønnskostnad		1 636 652	1 661 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		491 645	420 468
Annen driftskostnad		11 131 659	34 585 045
Sum kostnader		13 259 956	36 667 357
Driftsresultat		5 896 069	-18 130 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 575	39 410
Sum finansinntekter		12 575	39 410
Annen finanskostnad		1 338 531	1 560 393
Sum finanskostnader		1 338 531	1 560 393
Netto finans		-1 325 956	-1 520 983
Ordinært resultat før skattekostnad		4 570 113	-19 651 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 570 113	-19 651 834
Årsresultat		4 570 113	-19 651 834
Totalresultat		4 570 113	-19 651 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 570 113	-19 651 834
Sum overføringer og disponeringer		4 570 113	-19 651 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 089 147	2 007 592
Sum varige driftsmidler		46 955 268	46 873 712
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		30 356	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		60 246	60 246
Sum anleggsmidler		47 015 514	46 933 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		595 392	418 178
Sum fordringer		595 392	418 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 878	4 604 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 878	4 604 826
Sum omløpsmidler		5 720 270	5 023 003
SUM EIENDELER		52 735 784	51 956 961



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital		32 800	32 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 577 443	27 147 556
Sum opptjent egenkapital		-22 577 443	-27 147 556
Sum egenkapital		-22 544 643	-27 114 756
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 331 825	70 528 188
Øvrig langsiktig gjeld		6 256 825	6 254 425
Sum annen langsiktig gjeld		74 588 650	76 782 613
Sum langsiktig gjeld		74 588 650	76 782 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		125 580	132 316
Leverandørgjeld		372 966	1 600 055
Skyldige offentlige avgifter		79 735	76 190
Annen kortsiktig gjeld		113 496	480 543
Sum kortsiktig gjeld		691 777	2 289 104
Sum gjeld		75 280 427	79 071 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 735 784	51 956 961



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446786

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 156 025	18 536 506
Sum inntekter		19 156 025	18 536 506
Kostnader			
Lønnskostnad		1 636 652	1 661 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		491 645	420 468
Annen driftskostnad		11 131 659	34 585 045
Sum kostnader		13 259 956	36 667 357
Driftsresultat		5 896 069	-18 130 851
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 575	39 410
Sum finansinntekter		12 575	39 410
Annen finanskostnad		1 338 531	1 560 393
Sum finanskostnader		1 338 531	1 560 393
Netto finans		-1 325 956	-1 520 983
Ordinært resultat før skattekostnad		4 570 113	-19 651 834
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 570 113	-19 651 834
Årsresultat		4 570 113	-19 651 834
Totalresultat		4 570 113	-19 651 834
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 570 113	-19 651 834
Sum overføringer og disponeringer		4 570 113	-19 651 834



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		2 089 147	2 007 592
Sum varige driftsmidler		46 955 268	46 873 712
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		29 890	29 890
Andre fordringer			
		30 356	30 356
Sum finansielle anleggsmidler		60 246	60 246
Sum anleggsmidler		47 015 514	46 933 958
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		595 392	418 178
Sum fordringer		595 392	418 178
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		5 124 878	4 604 826
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 124 878	4 604 826
Sum omløpsmidler		5 720 270	5 023 003
SUM EIENDELER		52 735 784	51 956 961

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
Sum innskutt egenkapital	32 800	32 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 577 443	27 147 556
Sum opptjent egenkapital	-22 577 443	-27 147 556
Sum egenkapital	-22 544 643	-27 114 756
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	68 331 825	70 528 188
Øvrig langsiktig gjeld	6 256 825	6 254 425
Sum annen langsiktig gjeld	74 588 650	76 782 613
Sum langsiktig gjeld	74 588 650	76 782 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 580	132 316
Leverandørgjeld	372 966	1 600 055
Skyldige offentlige avgifter	79 735	76 190
Annen kortsiktig gjeld	113 496	480 543
Sum kortsiktig gjeld	691 777	2 289 104
Sum gjeld	75 280 427	79 071 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	52 735 784	51 956 961



Organisasjonsnr: 948 517 248
SMEDSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Smedstua Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smedstua Borettslag det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Smedstua Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 12.05.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.05.21 kl.09.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel (*bakerst i denne innkalling*) til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smedstua Borettslag
Avholdes digitalt på vibbo.no fra 12. Mai kl. 09.00 til 15. Mai kl. 09.00.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

3. Årsrapport og regnskap for 2020

Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. Fastsettelse av honorarer

Innkomne Forslag:

5. Undersøke muligheten for fellesvaskeri i hver blokk

6. Tillegg til husordensreglene ang. vaskerier

7. Oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntareal

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

8. Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 4 styremedlemmer for 2/1 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

9. Valg til OBOS generalforsamling

Oslo, 19.04.2021

Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken /s/ Anette Jensen /s/ Anne-Grethe Blegen /s/

Ali Mohamoud Farah /s/ Kamran Zulfiqar Hussain /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Myrbakken	Kristoffer Robins Vei 82
Nestleder	Anette Jensen	Kristoffer Robins Vei 56
Styremedlem	Anne-Grethe Blegen	Kristoffer Robins Vei 40
Styremedlem	Ali Mohamoud Farah	Kristoffer Robins Vei 80
Styremedlem	Kamran Zulfiqar Hussain	Kristoffer Robins Vei 58
Varamedlem	Øzgür Demirci	Kristoffer Robins Vei 44
Varamedlem	Kaleem Hussain	Kristoffer Robins Vei 46

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

Varadelegert

Anette Jensen Kristoffer Robins Vei 56

Valgkomiteen

Erna Irene Øverland Kristoffer Robins Vei 18
Ole Edon Johansen Erich Mogensøns Vei 34

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Smedstua Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Kristoffer Robins Vei 2-82

Gårds- og bruksnummer:

100 40

Første innflytting skjedde i 1968. Tomten, kjøpt i 1986 er på 25 387 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Smedstua Borettslag har 2 ansatte. Det har ikke vært skader eller ulykker i året som har gått.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 19 156 025. Dette er kr 597 025 høyere enn budsjettet. For andre inntekter se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 13 259 956. Dette er kr 146 544 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 4 570 113,- 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 31.12.2020 kr 5 028 493,- 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er i budsjettet ikke satt av midler til større vedlikehold i 2021. Det er budsjetter med kr 2 080 000,- til vanlig drift og vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Det ble brukt kr 2 827 968 på oppvarming (varmesentralen) i 2020. Det er budsjettert med kr 3 000 000,- på denne posten i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 20 665. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedstua Borettslag.

Lån

Smedstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent til OBOS

Honoraret til OBOS er økt ihht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Dersom oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg samt utskifting av dagens låssystem og noe asfaltering i borettslaget blir vedtatt på generalforsamling vil borettslaget ta opp et lån på ca. kr 15 000 000,- uten å øke felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smedstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0206 Oslo
T: 02216, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Stats autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning – Smedstua Borettslag



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.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMEDSTUA BORETTSLAG 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 733 899	3 428 125	2 733 899	5 028 493
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 570 113	-19 651 834	2 856 500	4 062 500
Tilbakeføring av avskrivning	16 491 645	420 468	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	15 0	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -573 201	-29 990	0	0
Økning depositum	2 400	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	21 0	20 027 453	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	21 -2 196 363	-1 460 323	-2 054 000	-2 351 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 294 594	-694 226	802 500	1 711 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 028 493	2 733 899	3 536 399	6 739 993
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	5 720 270	5 023 003		
Kortsiktig gjeld	-691 777	-2 289 104		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 028 493	2 733 899		



SMEDSTUA BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 592 772	18 041 963	18 109 000	18 631 000
Andre inntekter	3	563 253	494 543	450 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 156 025	18 536 506	18 559 000	18 931 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 286 652	-1 311 844	-1 420 500	-1 420 500
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	16	-491 645	-420 468	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 500	-13 475	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-182 000	-200 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-288 010	-282 365	-290 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-255 497	-92 984	-125 000	-75 000
Kontingenter		-65 600	-65 600	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 977 257	-24 902 588	-1 900 000	-2 080 000
Forsikringer		-563 045	-578 677	-560 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-2 461 170	-2 275 949	-2 470 000	-2 490 000
Energi/fyring	10	-2 944 580	-3 507 409	-3 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 082 022	-1 138 608	-1 300 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 482 978	-1 545 391	-1 509 000	-1 479 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 259 956	-36 667 357	-13 406 500	-13 246 500
DRIFTSRESULTAT		5 896 069	-18 130 851	5 152 500	5 684 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 575	39 410	0	0
Finanskostnader	13	-1 338 531	-1 560 393	-2 296 000	-1 622 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 325 956	-1 520 983	-2 296 000	-1 622 000
ÅRSRESULTAT		4 570 113	-19 651 834	2 856 500	4 062 500
Overføringer:					
Udekket tap			0 -19 651 834		
Reduksjon udekket tap		4 570 113	0		



**SMEDSTUA BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	43 156 154	43 156 154
Rehabilitering	15	0	0
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	16	2 089 147	2 007 592
Aksjer og andeler	17	29 890	29 890
Langsiktige fordringer	18	30 356	30 356
SUM ANLEGGSMIDLER		47 015 514	46 933 958
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		280 963	418 178
Andre kortsiktige fordringer	19	314 429	0
Driftskonto OBOS-banken		883 471	2 050 878
Skattetrekkskonto OBOS-banken		36 162	32 835
Sparekonto OBOS-banken		2 101 836	87 751
Sparekonto OBOS-banken II		1 576 367	1 568 812
Innestående i andre banker		527 043	864 550
SUM OMLØPSMIDLER		5 720 270	5 023 003
SUM EIENDELER		52 735 784	51 956 961

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	20	-22 577 443	-27 147 556
SUM EGENKAPITAL		-22 544 643	-27 114 756

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	21	68 331 825	70 528 188
Borettsinnskudd	22	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	23	57 225	54 825
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 588 650	76 782 613

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		372 966	1 600 055
Skyldige offentlige avgifter	24	79 735	76 190
Påløpte renter		11 752	24 248
Påløpte avdrag		113 828	108 068
Annen kortsiktig gjeld	25	113 496	480 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		691 777	2 289 104

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 735 784	51 956 961
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	26	94 184 600	94 184 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken /s/	Anne-Grethe Blegen /s/	Ali Mohamoud Farah /s/
Kamran Zulfiqar Hussain /s/	Anette Jensen /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 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	17 965 500
Bredbånd	271 584
Trappevask	267 648
Parkering	84 000
Elbilparkering	42 300

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **18 631 032**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-29 800
Elbilparkering	-8 460

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **18 592 772**

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaktmestertjenester fra Smedsollen Brl	275 000
Vaktmestertjenester fra Tokerud Varmesentral	53 990



Inntekter fra Bom	114 843
Smestua Garasjelag	8 502
Kundeutbytte	1 108
Salg av nøkler	5 200
Leieinntekter Smia	11 000
Refusjon fra Oslo kommune, vann og avløp	93 610
SUM ANDRE INNTEKTER	563 253

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-885 429
Overtid	-61 219
Påløpte feriepenge	-113 598
Fri bil, tlf etc.	-8 784
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-203 851
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	22 221
Pensjonskostnader innskudd	-18 506
AFP-pensjon	-15 013
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 104
Yrkesskadeforsikring	-7 076
Refusjon sykepenge	13 482
Kantinekostnader	-2 989
Bedriftshelsetjeneste	-12 821
Arbeidsklær	-749
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 286 652

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret/vaktmestrene fått dekket bespising for kr 7 952, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-20 099
OBOS Prosjekt AS	-235 398
SUM KONSULENTHONORAR	-255 497

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt AS, Prosjektledelse fasadeutbedring	-12 870
Morten Wiig - etterarbeider rehabilitering	-502 258
Trondslie AS - utarbeid rehabilitering	-130 625

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD	-645 753
Drift/vedlikehold bygninger	-382 566
Drift/vedlikehold VVS	-277 136
Drift/vedlikehold elektro	-88 103
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-174 104
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-14 961
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 196
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-254 505
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 380
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 553
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-27 000
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 977 257

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 497 217
Renovasjonsavgift	-963 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 461 170

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-238 866
Tilbakebetalt fra Los 2019	122 254
Varmesentralen	-2 827 968
SUM ENERGI / FYRING	-2 944 580

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-173 964
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-35 246
Diverse leiekostnader/leasing	-10 000
Verktøy og redskaper	-3 501
Telefon-/kontormaskiner	-10 026
Driftsmateriell	-88 969
Lyspærer og sikringer	-13 568
Vaktmestertjenester	-458 413



Renhold ved firmaer	-545 176
Andre fremmede tjenester	-5 040
Kontor- og datarekvisita	-1 551
Trykksaker	-12 956
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostn. tillitsvalgte/vaktmestre	-7 952
Andre kontorkostnader	-4 748
Telefon, annet	-33 154
Porto	-4 691
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 765
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-21 763
Forsikringer/avgifter biler	-4 650
Bank- og kortgebyr	-7 215
Velferdskostnader	-22 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 482 978

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 158
Renter bank	1 654
Andre renteinntekter	1 936
SUM FINANSINNTEKTER	12 575

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 355
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt OBOS-banken	-1 313 081 9 905
SUM FINANSKOSTNADER	-1 338 531

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1969	25 825 000
Tilgang 1997	17 331 154
SUM BYGNINGER	43 156 154

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

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

NOTE: 15**REHABILITERING**

Enerhaugen Arkitektorkontor - Arkitekthonorar	592 832
OBOS Prosjekt - Prosjektledelse	1 997 424



OBSO Prosjekt - Andre konsulent honorar	140 147
Core Security, Camera/ overvåkingssystem	193 131
Miljøpunktet AS, opprydding	213 351
Morten Wiig : Andre kostnader (reparasjon dekk)	7 500
Morten Wiig :Etterarbeider utemiljø	632 883
BB Prosjekt AS- Hovedentreprenør	33 645 706
S-Bbygg AS - Hovedentreprenør	28 307 458
Oslo Kommune	201 834
IKT Elektro	238 625
ENØK tilskudd	-1 000 000
Kostnadsføring prosjekt	-65 170 891
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****PC med utstyr**

Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-5 998	
Avskrevet i år	-5 998	17 994
Varebil		
Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-114 233	
Avskrevet i år	-29 800	4 967
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-157 348	
Avskrevet i år	-21 263	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-214 286	
Avskrevet i år	-42 857	42 857
WILLE TRAKTOR		
Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-7 715	
Avskrevet i år	-7 715	23 148
Wille Snøskuffe		
Tilgang 2014	10 000	



	17	Smedstua Borettslag
Avskrevet tidligere	-9 999	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-25 155	
Avskrevet i år	-6 070	-874
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	
Avskrevet i år	-6 070	-6 069
Garasje borettslaget		
Garasjeanlegget avskrives ikke.		
Tilgang 2014	88 000	88 000
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-358 259	
Avskrevet i år	-143 304	501 562
Kamera		
Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet i år	-114 640	458 561
Avfallsanlegg		
Avgang 1900	-26 160	
Tilgang 2013	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-720 000	
Avskrevet i år	-120 000	933 840
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 089 147
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-491 645
NOTE: 17		
AKSJER OG ANDELER		
Andel Fossum Gård		90
Aksjer Tokerud Varmesentral		29 800
SUM AKSJER OG ANDELER		29 890
NOTE: 18		
LANGSIKTIGE FORDRINGER		
ANDEL TOMT I S. 391		30 356
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		30 356

**NOTE: 19****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tolerud Varmesentral avregning 2020 314 429

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 314 429

NOTE: 20**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 21**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000	
Nedbetalt tidligere	14 146 288	
Nedbetalt i år	333 580	
		-1 980 132

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-24 322 547	
Opprinnelig 2018	-25 000 000	
Opprinnelig 2019	-20 027 453	
Nedbetalt tidligere	1 135 524	
Nedbetalt i år	1 862 783	
		-66 351 693

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -68 331 825

NOTE: 22**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 og 2004 -6 181 500

Øket 2012 -18 100

SUM BORETTINNSKUDD -6 199 600

NOTE: 23**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -51 725



Depositum	-5 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-57 225

NOTE: 24**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-36 162
Skyldig arbeidsgiveravgift	-43 573
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-79 735

NOTE: 25**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-113 598
Garasjelaget	102
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-113 496

NOTE: 26**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 199 600
Pantelån	68 331 825
Påløpte avdrag	113 828
TOTALT	74 645 253

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 156 154
Tomt	1 709 966
TOTALT	44 866 120

Innkomne forslag:

SAK 5. Jeg er en beboer ved Smedstua borettslag, Kristoffer Robins vei 20, og jeg foreslår at det skal undersøkes om det er mulighet for at det kan bygges fellesvaskeri i hver boligblokk. Mvh. Hanibal M Ghebreselasie

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget da det ikke er areal til dette og kostnadene for evt. å etablere dette samt vedlikeholdskostnadene vil være høye. I de fleste andelene i borettslaget, så er det i dag montert vaskemaskin noe som også medfører en høy investeringskostnad for et mindretall av borettslagets andelseiere.

SAK 6. Tillegg til husordensreglene ang. vaskerier.

Pga. flere klager fra beboere, så vil styret ha dette inn i husordensreglene som et tillegg under vaskerier;

Husordensregler – Vaskerier; Det er forbudt å ha med husdyr i vaskeriet.

Styretsinnstilling:

Pga. flere klager fra beboere, så vil styret ha dette inn i husordensreglene som et tillegg under vaskerier.

Til sak 7:



SAK 7. Oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntareal.

Smedstua brl. har nettopp slutført en svært vellykket totalrehabilitering av bygningsmassen. Uteområdene er imidlertid nedslitte, og spesielt trenger de 4 sentrale tunene mellom blokkene en større oppgradering. Tunene fungerer i dag meget dårlig som en attraktiv møteplass. Det er nedslitte grusplasser, og de fleste lekeapparatene har store feil og mangler og må skiftes ut. Benker, bord og overbygde leskur er preget av stor slitasje og er i meget dårlig forfatning.

Det er på disse tunene borettslaget nå ønsker å etablere gode og grønne møteplasser for alle. Tunene har et stort potensiale til å bli en positiv attraksjon.

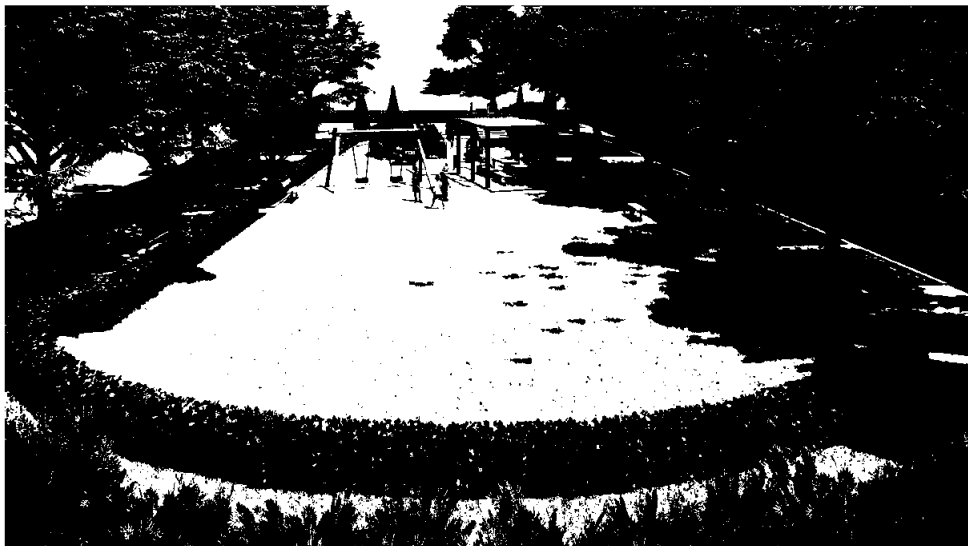
Et hovedmål er å skape flere møteplasser, tilrettelegge for sosialt samvær og få i gang flere positive aktiviteter.

Iht. dagen HSM krav iht. lekeplasser, så må brl. oppgradere dette til dagens krav. Bli ikke dette vedtatt, så vil brl. måtte bruke 4-5 mill. til vedlikehold av de gamle samværplassene for å tilfredsstille dagens krav.

Styretsinnstilling:

Årets budsjettforslag innebærer et overskudd som betyr at styret ikke anser det som nødvendig å øke felleskostnadene i forbindelse med et låneopptak på kr 15 000 000. I tråd med forventede fremtidige renteøkninger må man derimot kunne påberegne en økning av felleskostnadene.





Dagens situasjon:





VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Som styreleder for 1 år foreslås:

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

Som styremedlemmer for 2/1 år foreslås:

Anette Jensen (2år) Kristoffer Robins Vei 56

Kamran Z Hussain (2år) Kristoffer Robins Vei 58

Ina Danielsen (1år) Kristoffer Robins Vei 76

Rizwan Bhatti (1år) Kristoffer Robins Vei 22

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Anne-Grethe Blegen Kristoffer Robins Vei 40

Martin Viken Kristoffer Robins Vei 48

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Anette Jensen Kristoffer Robins Vei 56

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ole Edon Johansen Erich Mogensøns Vei 34

Sharon Muren Kristoffer Robins Vei 32

I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

18.03.2021

Erna Irene Øverland

Ole Edon Johansen



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

STYRETS ARBEID

Det er avholdt 10 styremøter og behandlet 83 saker i styreperioden 2020/2021.

I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget.

Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til tiltak i forbindelse med Covid-19, utarbeidet et forslag til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg, samt et nytt lås/nøkkelsystem som kommer på plass høsten 2021, da det gamle er utgått på dato.

Styret har også jobbet med en løsning på El-bil ladning som vil komme opp på en egen ekstraordinær generalforsamling sommer/høsten 2021.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård.

Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Michael Gareth Winnem.

Nye andelseiere:

I løpet av 2020 fikk borettslaget 21 nye andelseiere, det samme som i 2019.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 4 søknad om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2020, mot 2 i 2019.

Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

Styret arrangerte bortkjøring av storsøppel den 29. september for beboerne.

Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2020 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til smedstua@styrerommet.no

Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 2 nye vaskemaskiner.

4 vaskerier ble oppusset.

Bommer:

Driften/service av bommene besørges av Swarco AS.

Borettslagets andel av inntektene fra bommene i 2020 var kr. 114.026,- mot kr 119 537,- i 2019.

Parkeringsplassene:

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkerings-bestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

Vinduer:

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

Skadedyr bekjempelse:

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

**Klagesaker:**

2020 har vært et unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. 2020 har også vært preget av corona der skoler, barnehager har vært stengt i perioder. I tillegg så har mange hatt hjemmekontor. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

Lekeplassene – vernerunde:

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeplassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordringen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført

1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2020 har styret behandlet og godkjent 3 slike søknader mot 1 i 2019.

Tokerud Varmesentral A/S:

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold.

Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Anette Jensen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.

STYRET

Styret har kontor og møterom i Smia med kontortid mellom kl. 17.30 og kl. 18.30 foran hvert styremøte. E-postadresse til styret er smedstua@styrommet.no. For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på www.smedstuaborettslag.no.

VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBRID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

VAKTMESTER

Borettslaget har 2 ansatte vaktmestere. Ole Edon Johansen og Khalid Majidi kan treffes på telefon 415 95 984 eller e-post smedstua.vaktmester@getmail.no. Vaktmester har arbeidstid fra 07:00 - 15:00. Vennligst unngå å ringe utenom arbeidstid.

I tillegg så har Morten Wiik ansvaret med snømåking og gressklipping.

**RENHOLD**

Borettslaget har avtale med Oslo Rengjøringservice AS om renhold av Borettslagets fellesarealer.

PARKERING

Alle leiligheter har P-plass (med eller uten motorvarmer). Ved utflytting må motorvarmer/EI. Bil lader sies opp. Ta kontakt med styret. Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse kan fås ved henvendelse til vaktmester, eller hente skjema fra vår hjemmeside.

VASKERI

Fellesvaskeriet finnes i annenhver blokk, til sammen 9 stk.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19901178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

UTLEIE AV EGEN BOLIG (BRUKSOVERLATING)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

FORKJØPSRETT

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Smedstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

ENERGIMERKING

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

KABEL-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2020 Oppussing av 4 fellesvaskerier.
- 2019 Fasaderehabilitering – Ferdigstilt.
Oppussing av vaskerier 4 stk.
- 2018 Fasaderehabilitering.
- 2016 Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.
- 2015 Ferdigstillelse av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstillelse av gjesteparkeringsplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringsplasser ekstra som følge av rehabiliteringen.
Byttet 2 stk hovedtavle i blokker KR 2 og KR 16.
Ventilasjonskontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene.
Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier.
- 2014 Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmer og ladestasjon til elbiler.
- 2013 Oppgradering av uteområdene nytt avfallssystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.
- 2012 Byttet 750 stk. fasadeplater. Nye kjellernedganger og dører.
- 2011 Nye belysning på parkeringsplassen. Nye undersentraler som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.
- 2010 Utskifting av fjernvarmerør fra Tokerud Varmesentral, gjennom borettslaget.
- 2009 Rehabilitering av Smia.
- 2008 Nye betalingsautomater på bommene.
- 2007 Nye postkasser og ringetablå.
- 2006 Nye stoppekraner i alle kjellere.
- 2006 22 nedløpsrør skiftet.
- 2004 Maling av resterende oppganger.
- 2003 Soilrør og maling oppganger. Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.
- 2002 Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.
- 2001 Inngangspartier og vinduer. Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.

HISTORISK VEDLIKEHOLD

- 2000 Full oppgradering av kabel TV-nettet
- 1999 Utearealene ble opprustet. Nye motorsykkelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom



- 1998 Rehabilitering av Smia.
- 1995-96 Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.
- 1995-96 Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet.
- 1994 Nye motorvarmere.
- 1993 Nye veibommer. Nye tørketromler.
- 1992 Ombygging i Smia - nytt styrerom.
- 1991 Røykvarslere og brannslukkingsutstyr.
- 1990 Asfaltering, oppganger, veibommer og utelys. Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer. Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36.
- 1989 Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Smedstua Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.21 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.05.21 klokken 09.00.

Selskapsnummer: 0389 **Selskapsnavn** Smedstua Borettslag

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2 Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Erna Irene Øverland og Sharon Muren velges som protokollvitne(r).

For		Mot	
-----	--	-----	--

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 350 000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
5	Hanibal M. Ghebreselasie	Undersøke muligheten for fellesvaskeri i hver blokk		
6	Styret	Tillegg til husordensreglene ang. vaskerier		
7	Styret	Oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntareal		

8 Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 4 styremedlemmer for 2/1 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Espen Myrbakken	
Styremedlem	Anette Jensen (2 år)	
Styremedlem	Kamran Z. Hussain (2 år)	
Styremedlem	Ina Danielsen (1 år)	
Styremedlem	Rizwan Bhatti (1 år)	
Varamedlem	Anne-Grethe Blegen	
Varamedlem	Martin Viken	

**Valg av valgkomité**

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Ole Edon Johansen	
Medlem	Sharon Muren	

9 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Espen Myrbakken	
Varadelegert	Anette Jensen	

Skjemaet leveres i postkasse på Smia eller sendes til styreleder innen kl. 09.00 den 15.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.