



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
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, 05.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 662 160 | 648 572 |
| Sum inntekter | | 662 160 | 648 572 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 28 525 |
| Annen driftskostnad | | 1 312 829 | 626 626 |
| Sum kostnader | | 1 358 469 | 655 151 |
| Driftsresultat | | -696 309 | -6 579 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 974 | 13 404 |
| Sum finansinntekter | | 17 974 | 13 404 |
| Annen finanskostnad | | 3 339 | |
| Sum finanskostnader | | 3 339 | 0 |
| Netto finans | | 14 635 | 13 404 |
| Resultat før skattekostnad | | -681 674 | 6 825 |
| Årsresultat | | -681 674 | 6 825 |
| Totalresultat | | -681 674 | 6 825 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -681 674 | 6 825 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -681 674 | 6 825 |



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 | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Sum varige driftsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 97 430 | 90 538 |
| Sum fordringer | | 97 430 | 90 538 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 319 755 | 800 019 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 319 755 | 800 019 |
| Sum omløpsmidler | | 417 185 | 890 557 |
| SUM EIENDELER | | 4 820 785 | 5 294 157 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 942 344 | 2 624 019 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 942 344 | 2 624 019 |
| Sum egenkapital | | 1 943 844 | 2 625 519 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 300 000 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 2 542 500 | 2 542 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 842 500 | 2 542 500 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 842 500 | 2 542 500 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 279 | |
| Leverandørgjeld | | 423 | 105 373 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 32 739 | 20 765 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 34 441 | 126 138 |
| Sum gjeld | | 2 876 941 | 2 668 638 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 820 785 | 5 294 157 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499119

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 272 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 33 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 662 160 | 648 572 |
| Sum inntekter | | 662 160 | 648 572 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 28 525 |
| Annen driftskostnad | | 1 312 829 | 626 626 |
| Sum kostnader | | 1 358 469 | 655 151 |
| Driftsresultat | | -696 309 | -6 579 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 974 | 13 404 |
| Sum finansinntekter | | 17 974 | 13 404 |
| Annen finanskostnad | | 3 339 | |
| Sum finanskostnader | | 3 339 | 0 |
| Netto finans | | 14 635 | 13 404 |
| Resultat før skattekostnad | | -681 674 | 6 825 |
| Årsresultat | | -681 674 | 6 825 |
| Totalresultat | | -681 674 | 6 825 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -681 674 | 6 825 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -681 674 | 6 825 |



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

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

4 403 600

4 403 600

Sum varige driftsmidler

4 403 600

4 403 600

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

4 403 600

4 403 600

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

97 430

90 538

Sum fordringer

97 430

90 538

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

319 755

800 019

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

319 755

800 019

Sum omløpsmidler

417 185

890 557

SUM EIENDELER

4 820 785

5 294 157

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 500

1 500

Sum innskutt egenkapital

1 500

1 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1 942 344

2 624 019



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 1 942 344 | 2 624 019 |
| Sum egenkapital | 1 943 844 | 2 625 519 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 300 000 | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 2 542 500 | 2 542 500 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 842 500 | 2 542 500 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 842 500 | 2 542 500 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 279 | |
| Leverandørgjeld | 423 | 105 373 |
| Annen kortsiktig gjeld | 32 739 | 20 765 |
| Sum kortsiktig gjeld | 34 441 | 126 138 |
| Sum gjeld | 2 876 941 | 2 668 638 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 4 820 785 | 5 294 157 |



Organisasjonsnr: 966 272 422
SMEDGATA 33 BORETTSLAG

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. 6458

Smedgata 33 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Smedgata 33 Borettslag

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. 18:00, Møtelokaler til Borggata 12.

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.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen vil styret informere og diskutere arbeidet med sykkelskur og ønsket om å etablere en prosjektgruppe. De vil også informere om et forslag fra naboboligselskapet om å fjerne gjerdet for å utvide til en felles bakgård. Selv om styret i utgangspunktet ikke støtter dette forslaget, ønsker de å høre generalforsamlingens synspunkter.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedgata 33 Borettslag



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

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning 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 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

Som fører av protokollen ble [Christoffer Hoff] foreslått. Som protokollvitne ble Maren Ruud foreslått.



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 fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes gjennom overførsel fra egenkapital]

Vedlegg

- 1. 6458 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
- 2. 6458 Signert revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Borettslagets vedtekter § 15 sier følgende rundt valg av tillitsvalgte:

Laget skal ha et styret som består av styreleder og minst 2 styremedlemmer. Det kan velges varamedlem(mer) og valgkomite. Man kan velges for inntil 2 år og kan gjenvelges. Kun myndige personer kan være styremedlem.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen kandidat foreligger

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen kandidat foreligger
- Martin Omdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marie Mollen
- Maren Rambøl Ruud Ruud



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|---------------|
| Leder | Maren Rambøl Ruud | Smedgata 33 A |
| Styremedlem | Anne Marie Mollen | Smedgata 33 B |
| Styremedlem | Martin Omdal | Smedgata 33 A |
| Varamedlem | Eilif Lønnebakke | Smedgata 33 B |
| Varamedlem | Camilla Lien Olsen | Smedgata 33 B |

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 Smedgata 33 Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Smedgata 33 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966272422, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 312

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.

Smedgata 33 Borettslag 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 Flattum & Co AS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78371956. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Styrets arbeid

Styret har i løpet av året hatt jevnlig dialog seg imellom om aktuelle saker i borettslaget. Det er avholdt 5 styremøter. Av de største sakene som har vært fulgt opp er:

- **Rørfornyning av avløpsrør** I mai mottok borettslaget pålegg fra Vann- og avløpsetaten i Oslo kommune om å utbedre vår private avløpsledning som går fra vår eiendom og kobles inn på de offentlige avløpsledningene. Da nabobygården i Smedgata 35 hadde fått tilsvarende pålegg valgte vi å sammen innhente tilbud fra ulike relevante leverandører for å holde kostnaden så lav som mulig. Eksisterende rør var fra 1933 og hadde i praksis passert sin forventede levetid. Styret så det derfor nødvendig å fornye alle bunnledningene (horisontale rør) i borettslaget for å unngå fare for sprekker og vannskader i nær fremtid. Denne jobben ble utført i november 2023.
- **Skadesaker:** Fulgt opp skadesak fra januar 2023 etter vanninnslag fra takterrasse i 4. etasje til leilighet i 3. etasje i B-bygget. Da takterrassens antatte alder var anslått til ca. 30 år ble styret anbefalt å åpne opp og legge ny membran og dekke for å hindre nye vannlekkasjer. Dette arbeidet ble ferdigstilt i mai 2023 og kostnadene for dette arbeidet tilfalt i sin helhet borettslaget. Skaden i 3. etasje ble dekket av borettslagets forsikring. I oktober 2023 ble det meldt inn sak om vanninnslag på bad i leilighet i 2. etasje i A-bygget. Denne saken er ikke avsluttet per mai 2024.
- **Låneopptak** Som en følge av større utgifter for både planlagte og uforutsette nødvendige større vedlikeholdsarbeid gjennom 2023 ble i praksis borettslagets egenkapital brukt opp. På bakgrunn av dette vedtok styret i november å ta opp et lån på kr. 1 000 000 i OBOS-banken for å finansiere følgende planlagte oppgaver for 2024:
 - skifte av takvindu i loftsleiligheter som har passert forventet teknisk levetid (anslått kostnad ca. kr. 200 000)
 - sykkelkur (anslått kostnad ca. kr. 200 000)
 - slemming av gavlvegg (ca. kr. 300 000)
- **Utvikling av nabotomt Smedgata 25** har hatt stor fremdrift siste året med oppstart av både graving på tomten og salg av leiligheter. Estimert ferdigstilling er mai 2025. Styret har vært i jevn dialog med utbyggeren for å avtale både oppsetting av permanent gjerde mot tomten og slemming av øvre del av gavlveggene som ikke vil dekkes av bygning. Det er opprettet en prosjektgruppe for å få satt opp sykkelbod og gjerde mot Smedgata 25. Denne har bestått av Kim Andre Gabrielsen, Henrik Otterlei Rasmussen og Maren Rambøl Ruud. Gruppen har hatt ett møte der arbeidet med å kartlegge behov og ønsker ble startet.
- **Grønne midler fra bydel Gamle Oslo.** Borettslaget søkte i vinter om midler fra denne tilskuddsordningen og mottok kr. 18 000 for et "pollinator- og dyrevennlig borettslag". Midlene vil bli brukt til ulike tiltak for å bidra til å skape en mer mangfoldig og bærekraftig bakgård som støtter insekter, pollinatorer og andre dyrearter, samtidig som det skaper et triveligere miljø for beboerne i borettslaget.



- Det er avholdt dugnader vår og høst med godt oppmøte og hyggelig sosialisering med grilling underveis. Andre vedlikeholdsoppgaver som årlig test av felles brannanlegg og rensing av takrenner er også utført.

- **Oppfølging av saker etter tilstandsvurdering av bygningen**

Styret har gjennom året fulgt opp vedlikeholdsplanen for borettslaget som bygger på tilstandsvurdering utført av OBOS Prosjekt AS Oslo juni 2022. Rapporten etter tilstandsvurderingen ligger tilgjengelig for alle beboere på borettslagets Vibbo-side.

Tiltak påpekt i vedlikeholdsplanen som er utbedret siden forrige årsmøte:

Brannsikkerhet

- Videokontrollen av pipene i desember 2022 avdekket noe utette sotluker og manglende tilfredsstillende og sikker adkomst til den ene skorsteinens røykløp. Denne feilen ble utbedret i 2023 av firmaet som rehabiliterte pipene i 2013.
- Nye brannslukningsapparater til alle leiligheter og fellesområder inkludert merking av disse ble kjøpt inn i desember 2023.

Radon

- Radonmåling ble utført i leilighet på grunn og i leilighet over kjeller i vinterhalvåret 2024. Avventer resultat fra målingene.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høye kostnader til vedlikehold av elektrisk anlegg (kr. 109 000), rørfornyning av avløpsrør (kr. 292 000) og utbedring av takterrasse etter vannskade (kr. 270 000).

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 791 000,- til normal drift og vedlikehold, samt noe som skal dekke større planlagte vedlikeholdstiltak som omhandler skifte av takvindu, sykkelskur, slemming av gavlvegg som i hovedsak dekkes igjennom låneopptak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Smedgata 33 Borettslag.

Lån

Smedgata 33 Borettslag har lån i OBOS banken. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.



SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

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. | 764 419 | 757 593 | 764 419 | 382 744 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | -681 674 | 6 825 | -302 525 | -749 640 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 14 300 000 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -381 674 | 6 825 | -302 525 | -749 640 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 382 744 | 764 419 | 461 894 | -366 896 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | |
| Omløpsmidler | 417 185 | 890 557 | | |
| Kortsiktig gjeld | -34 441 | -126 138 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 382 744 | 764 419 | | |



SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 662 160 | 631 572 | 662 000 | 728 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 17 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 662 160 | 648 572 | 662 000 | 728 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -3 525 | -3 525 | -5 640 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -25 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -9 106 | -8 490 | -9 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -55 879 | -53 723 | -56 000 | -59 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -3 081 | -44 804 | -4 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -764 088 | -109 154 | -405 000 | -791 000 |
| Forsikringer | | -95 598 | -89 068 | -100 000 | -105 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -156 811 | -117 535 | -133 000 | -163 000 |
| Energi/fyring | 9 | -75 724 | -71 999 | -80 000 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -80 039 | -68 036 | -73 000 | -84 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -72 502 | -63 817 | -61 000 | -67 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 358 469 | -655 151 | -964 525 | -1 404 640 |
| DRIFTSRESULTAT | | -696 309 | -6 579 | -302 525 | -676 640 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 17 974 | 13 404 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -3 339 | 0 | 0 | -73 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 14 635 | 13 404 | 0 | -73 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -681 674 | 6 825 | -302 525 | -749 640 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 6 825 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -681 674 | 0 | | |



SMEDGATA 33 BORETTSLAG
ORG.NR. 966 272 422, KUNDENR. 6458

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 3 963 240 | 3 963 240 |
| Tomt | | 440 360 | 440 360 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 4 403 600 | 4 403 600 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 97 430 | 90 538 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 83 868 | 182 150 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 6 531 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 229 356 | 617 869 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 417 185 | 890 557 |
| SUM EIENDELER | | 4 820 785 | 5 294 157 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 15 * 100 | | 1 500 | 1 500 |
| Opptjent egenkapital | | 1 942 344 | 2 624 019 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 943 844 | 2 625 519 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 300 000 | 0 |
| Borettsinnskudd | 15 | 2 542 500 | 2 542 500 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 842 500 | 2 542 500 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 077 | 11 007 |
| Leverandørgjeld | | 423 | 105 373 |
| Påløpte renter | | 1 279 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 24 662 | 9 758 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 34 441 | 126 138 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 4 820 785 | 5 294 157 |
| Pantstillelse | 17 | 3 542 500 | 2 542 500 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |



Oslo, 19.03.2024 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud

Martin Omdal

Anne Marie Mollen

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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 662 160 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 662 160 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 106.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 081 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 081 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -304 480 |
| Drift/vedlikehold VVS | -291 858 |
| Drift/vedlikehold elektro | -108 915 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -11 112 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -23 929 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| Kostnader dugnader | -3 796 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -764 088 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -63 266 |
| Feieavgift | -22 413 |
| Renovasjonsavgift | -71 133 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -156 811 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -75 724 |
| SUM ENERGI / FYRING | -75 724 |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 000 |
| Container | -3 813 |
| Lyspærer og sikringer | -1 141 |
| Vaktmestertjenester | -22 728 |
| Renhold ved firmaer | -30 420 |
| Andre fremmede tjenester | -733 |
| Andre kontorkostnader | -8 123 |
| Bank- og kortgebyr | -2 241 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -2 305 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -72 502 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 7 967 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 537 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 9 356 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 114 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 17 974 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Pantegjeldsrenter | -3 279 |
| Renter på leverandørgjeld | -60 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 339 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1993 | 7 999 000 |
| Avskrevet tidligere år | -3 595 400 |
| Tomt utskilt 2016 | -440 360 |
| SUM BYGNINGER | 3 963 240 |

G.nr. 230 / bnr. 312

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-300 000

Nedbetalt i år

0

-300 000**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-300 000****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993

-1 892 600

Ny andel 2006

-649 900

SUM BORETTSINNSKUDD

-2 542 500**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember

-9 450

Annen påløpt kostnad, styrehonorar og AGA

-15 212

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-24 662**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 542 500

Pantelån

300 000

TOTALT

2 842 500

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

Bygninger

3 963 240

Tomt

440 360

TOTALT

4 403 600



Til Generalforsamlingen i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 681 674. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og oppstilling over endring av disponible midler.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling pr. 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet **Flattum & Co AS**
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.


Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. april 2024
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.06.24

Selskapsnummer: 6458 Selskapsnavn: Smedgata 33 Borettslag

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.