



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		619 212	619 212
Sum inntekter		619 212	619 212
Kostnader			
Lønnskostnad		27 525	17 115
Annen driftskostnad		456 955	461 067
Sum kostnader		484 480	478 182
Driftsresultat		134 732	141 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 347	11 847
Sum finansinntekter		10 347	11 847
Annen finanskostnad		195	1 675
Sum finanskostnader		195	1 675
Netto finans		10 152	10 172
Ordinært resultat før skattekostnad		144 883	151 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		144 883	151 202
Årsresultat		144 883	151 202
Totalresultat		144 883	151 202
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		144 883	151 202
Sum overføringer og disponeringer		144 883	151 202



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		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		62 240	156 887
Sum fordringer		62 240	156 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		609 884	457 129
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		609 884	457 129
Sum omløpsmidler		672 124	614 015
SUM EIENDELER		5 075 724	5 017 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 519 681	2 374 798
Sum opptjent egenkapital		2 519 681	2 374 798
Sum egenkapital		2 521 181	2 376 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			23 046
Øvrig langsiktig gjeld		2 542 500	2 542 500
Sum annen langsiktig gjeld		2 542 500	2 565 546
Sum langsiktig gjeld		2 542 500	2 565 546
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			209
Leverandørgjeld		145	75 562
Annen kortsiktig gjeld		11 898	
Sum kortsiktig gjeld		12 043	75 771
Sum gjeld		2 554 543	2 641 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 075 724	5 017 615



Til andelseierne i Smedgata 33 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 21. april 2021 kl. 18.00 i bakgården.

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 Smedgata 33 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Smedgata 33 Borettslag
avholdes 21. april 2021 kl. 18.00 i bakgården.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.03.2021

Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud Tom Erik Lie Henrik Otterlei Rasmussen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maren Rambøl Ruud	Smedgata 33 A
Styremedlem	Tom Erik Lie	Smedgata 33 A
Styremedlem	Henrik Otterlei Rasmussen	Smedgata 33 B
Varamedlem	Kristoffer Rolf Deinoff	Smedgata 33 B
Varamedlem	Anne Marie Mollen	Smedgata 33 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Smedgata 33

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.

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.

Smedgata 33 Borettslag har ingen ansatte.

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 Flattum & Co AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2020 fulgt opp følgende saker:

- Arrangert dugnad for fellesareal 14. mai og 30. september. Container lånt inn til vårdugnaden.
- Utbyggingssak Smedgata 25: Sendt inn kommentarer til nabovarsel fra utbygger på tomten. Hatt løpende dialog med sameiet Smedgata 35 om oppfølging av saken. Styret har vurdert behov for å kartlegge bygningsmassens tilstand før arbeid på nabotomten igangsettes.
- Lånt kasser fra renovasjonsetaten én uke i høst for innsamling av farlig avfall og EE-avfall fra beboerne
- Deltatt på møte 03.09.20 med parkansvarlig fra kommunen, offentlige myndigheter og øvrige naboer om støy fra ballplassen og muligheter for å tiltak for å redusere dette.
- Sørget for rens av takrenner og vedlikehold av ytterdøren.
- Planlagt for vedlikeholdsarbeid i 2021. Dokumentert leverandører og samlet gjeldende avtaler i digitale arkivet til Styrerommet.
- Evaluert HMS-arbeidet, inkludert brannsikkerhet og behov for oppussing/vedlikehold av fellesarealer for borettslaget. Eventuelle behov for tiltak følges opp av det nye styret etter årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 619.212,-.

Dette er som budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr - 484.480,-.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholdskostnader og en reduisering av kostnad til Tv/bredbånd.

Resultat

Årets resultat på kr 144.883,- 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 660.081,- og 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 2021".

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr. 100.000,- til større vedlikehold som omfatter oppgradering av oppganger og fellesareal i kjeller, samt nye postkasser.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedgata 33 Borettslag.

Lån

Smedgata 33 Borettslag har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Smedgata 33 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smedgata 33 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 144.883. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening 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 resultat 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

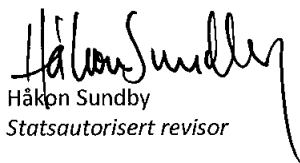
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor



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

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.		538 244	479 226	538 244	660 081
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		144 883	151 202	95 232	22 609
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-23 046	-92 184	-51 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		121 837	59 018	44 232	22 609
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		660 081	538 244	582 476	682 690
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		672 124	614 015		
Kortsiktig gjeld		-12 043	-75 771		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		660 081	538 244		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	619 212	619 212	619 000	619 000
SUM DRIFTSINNEKTER		619 212	619 212	619 000	619 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 525	-2 115	-2 115	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-15 000	-15 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-7 988	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-50 760	-49 330	-52 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-2 520	-2 341	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-39 433	-21 339	-64 000	-139 000
Forsikringer		-84 188	-78 982	-82 000	-83 000
Kommunale avgifter	8	-111 534	-104 489	-111 533	-112 246
Energi/fyring		-37 313	-31 462	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 440	-90 974	-95 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-56 780	-74 401	-68 000	-68 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-484 480	-478 182	-527 648	-596 271
DRIFTSRESULTAT		134 732	141 030	91 352	22 729
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 347	11 847	5 000	0
Finanskostnader	11	-195	-1 675	-1 120	-120
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 152	10 172	3 880	-120
ÅRSRESULTAT		144 883	151 202	95 232	22 609
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		144 883	151 202		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 963 240	3 963 240
Tomt		440 360	440 360
SUM ANLEGGSMIDLER		4 403 600	4 403 600
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 240	156 887
Driftskonto OBOS-banken		98 318	154 436
Sparekonto OBOS-banken		511 566	302 693
SUM OMLØPSMIDLER		672 124	614 015
SUM EIENDELER		5 075 724	5 017 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		2 519 681	2 374 798
SUM EGENKAPITAL		2 521 181	2 376 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	23 046
Borettsinnskudd	14	2 542 500	2 542 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 542 500	2 565 546
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 582	0
Leverandørgjeld		145	75 562
Påløpte renter		0	209
Annen kortsiktig gjeld	15	8 316	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 043	75 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 075 724	5 017 615
Pantstillelse	16	2 542 500	4 798 594
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.03.2021
Styret i Smedgata 33 Borettslag

Maren Rambøl Ruud

Tom Erik Lie

Henrik O. Rasmussen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	618 204
Strømuttak	1 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	619 212

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 525

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 2019/2020, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 988.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 689
Drift/vedlikehold elektro	-4 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 243
Kostnader dugnader	-2 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-39 433

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 534
Feieavgift	-2 291
Renovasjonsavgift	-61 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 534

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 120
Container	-4 633
Lyspærer og sikringer	-2 079
Vaktmestertjenester	-19 740
Renhold ved firmaer	-26 834
Andre fremmede tjenester	-110
Andre kontorkostnader	249
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-56 780

NOTE: 10

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	83
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 566
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 568
SUM FINANSINTEKTER	10 347

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-195

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

husbanken

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 01.01.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 4,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 1993	-5 186 000	
Nedbetalt tidligere	5 162 954	
Nedbetalt i år	23 046	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-1 892 600
Ny andel 2006	-649 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 542 500

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kortsiktig gjeld	-8 316
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 316

NOTE: 16

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 542 500
TOTALT	2 542 500

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

Bygninger	3 963 240
Tomt	440 360
TOTALT	4 403 600



FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT TIL STYREVERV:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Maren Rambøl Ruud Smedgata 33 A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Henrik Otterlei Rasmussen Smedgata 33 B

Anne Marie Mollen Smedgata 33 B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tom Erik Lie Smedgata 33 A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Anne Hjort Smedgata 33 B
2. Lasse Sævrøy Lystvet Smedgata 33 A



Annen informasjon om borettslaget

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 styrearbeid

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

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.

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

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



Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017 Oppgradering bakgård