



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 236 540  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅLENSGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 741 207	3 106 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 741 207</b>	<b>3 106 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		9 772 521	3 164 101
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 984 908</b>	<b>3 376 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 243 701</b>	<b>-270 219</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 629	36 056
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 629</b>	<b>36 056</b>
Annen finanskostnad		605 446	243 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>605 446</b>	<b>243 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-555 817</b>	<b>-207 293</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 799 518	-477 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		226 403	301 870
Sum varige driftsmidler		18 452 296	18 527 763
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		256 987	286 170
Sum finansielle anleggsmidler		256 987	286 170
Sum anleggsmidler		18 709 283	18 813 933
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 129
Andre fordringer		7 984	27 446
Sum fordringer		7 984	37 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 277	824 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 277	824 419
Sum omløpsmidler		1 403 261	861 993
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			2 890 186
Udekket tap		2 909 332	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 909 332</b>	<b>2 890 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 903 832</b>	<b>2 895 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 729 634	8 724 874
Øvrig langsiktig gjeld		7 748 792	7 784 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 478 426</b>	<b>16 509 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 478 426</b>	<b>16 509 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93 103	1 960
Leverandørgjeld		434 348	258 441
Annen kortsiktig gjeld		10 500	10 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>537 950</b>	<b>270 901</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 016 376</b>	<b>16 780 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371455

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 236 540  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMÅLENSGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### 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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 741 207	3 106 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 741 207</b>	<b>3 106 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		75 467	75 467
Annen driftskostnad		9 772 521	3 164 101
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 984 908</b>	<b>3 376 488</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 243 701</b>	<b>-270 219</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 629	36 056
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 629</b>	<b>36 056</b>
Annen finanskostnad		605 446	243 349
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>605 446</b>	<b>243 349</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-555 817</b>	<b>-207 293</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 799 518	-477 512
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 225 893	18 225 893
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		226 403	301 870
Sum varige driftsmidler		18 452 296	18 527 763
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		256 987	286 170
Sum finansielle anleggsmidler		256 987	286 170
Sum anleggsmidler		18 709 283	18 813 933
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 129
Andre fordringer		7 984	27 446
Sum fordringer		7 984	37 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 277	824 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 277	824 419
Sum omløpsmidler		1 403 261	861 993
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	5 500	5 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		2 890 186
Udekket tap	2 909 332	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 909 332</b>	<b>2 890 186</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 903 832</b>	<b>2 895 686</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 729 634	8 724 874
Øvrig langsiktig gjeld	7 748 792	7 784 465
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 478 426</b>	<b>16 509 339</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 478 426</b>	<b>16 509 339</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	93 103	1 960
Leverandørgjeld	434 348	258 441
Annen kortsiktig gjeld	10 500	10 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>537 950</b>	<b>270 901</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>23 016 376</b>	<b>16 780 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>



Organisasjonsnr: 948 236 540  
SMÅLENSGATA 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 498

Smålensgata Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Smålensgata 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:

17. april 2024 kl. 18:00, Beboerrommet i kjelleren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - punkt 5-11 nr. 11
8. Oppdatering av husordensregler - utearealer, trafikk og parkering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Smålensgata 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

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport- Smålensgata Borettslag.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

### Vedtektsendring - punkt 5-11 nr. 11

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Følgende tilføyes vedtektenes punkt 5-1 nr 11:

"Alle sluk og avtrekkskanaler må være tilgjengelige for rens."

Styrets innstilling  
Forslaget vedtas

Forslag til vedtak  
Vedtektene oppdateres

Sak 8

### Oppdatering av husordensregler - utearealer, trafikk og parkering

Forslag fremmet av:  
Mads Lee Gill

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg leverer herved følgende forslag til endring av husordensreglene og som jeg ønsker at blir behandlet av generalforsamlingen:

Jeg foreslår at man i husordensreglene i avsnittet om "utearealer, trafikk og parkering" presiserer at kjøretøy må parkeres innenfor de gule strekene.

Forslag til vedtak  
Husordensreglene oppdateres

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:



- Solbrit Holm

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian André Plaum
- Henrik Stake
- Per Halvorsen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Furseth
- Gry Malin Sjødin Neander
- Mette Irene Harviken

Sak 10

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Solbrit Holm

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mads Lee Gill



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Solbrit Holm	Smålensgata 4 D
Nestleder	Gry Main Sjødin Neander	Smålensgata 6
Styremedlem	Gro Furseth	Smålensgata 4 A
Styremedlem	Mads Lee Gill	Smålensgata 6
Varamedlem	Mette Irene Harviken	Smålensgt 4 D
Varamedlem	Hans Olav Neander	Smålensgata 6
Varamedlem	Tove Laurhammer Tennbakk	Smålensgata 8 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Solbrit Holm Smålensgata 4 D

#### Varadelegert

Gro Furseth Smålensgata 4 A

### Valgkomiteen

Gurdip Singh Oberoi Smålensgata 8 A  
Stig Strokkenes Smålensgata 6

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post [smalensgata@gmail.com](mailto:smalensgata@gmail.com). Se Smålensgata Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/smalensgata](http://www.vibbo.no/smalensgata) for ytterligere informasjon.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Smålensgata Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Smålensgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948236540, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 251

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Smålensgata 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 PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

- Styret har siden forrige generalforsamling avholdt 12 styremøter, 4 byggemøter, 2 regnskapsmøter, i tillegg til flere kortere arbeidsmøter, samarbeid på telefon og på nett (vibbogruppe, e-post mm)
- Lagt ut informasjon på Vibbo og i noen postkasser etter hvert styremøte
- To fra styret deltok på Obos høstmøte
- To dugnader med bestilte containere/ el.beholdere, vår og høst + en dugnad i sille sykkelbodene med bestilt container kun til sykler
- Utført befaringer i forbindelse med vindusrehabiliteringen, brannservice, rensing avløp/ventilasjon og forsikringssaker
- Vindusrehabilitering der alle vinduer mot balkong er skiftet ut med nye vinduer med skyvedør - Vindu Entreprenøren AS
- Rensing av avløp/ventilasjon - TT-teknikk AS
- Årlig brannservice med sjekk av røykvarslere og brannslukningsapparater - Norsk Brannvern AS
- Byttet skadedyrsikring fra Anticimex AS til Pelias AS
- Gjennomført radonmåling i alle leilighetene i kjeller, 1. og 2.etg - Radonor AS
- Service og reparasjoner av garasjeporten -Assa Oblay AS
- Renset takrenner mot gata og endelig mot bakgården - beStilt gjennom Vaktmester Andersen AS. Vi fikk samtidig en oversikt med bilder over tilstanden på taket
- Reparasjon av lekkasje på taket på 4c/4a - Storo Blikkenslagerverksted AS
- Rørleggersjekk av sirkulasjonspumpene - Martinsen og Brodahl
- Flytting og forlengelse av sandfangerne i garasjen - Martinsen og Brodahl
- Reparasjon og service av ringeapparater, låser og lukkeautomatikk i ytterdører og porter - Certego AS
- Montering av de siste branndørene fra garasjen mot oppganger etter innbrudd - Gjensidige/ Firesafe AS
- Trykket opp nye nøkkelbrikker til beboere og for utlån til håndtverkere og helsepersonell
- Oppfølging av forsikringssaker - Gjensidige/ Fløiland Bygg
- Reparert dør til sykkelbod 8 - Braaten Byggfornyelse AS
- Juletre til bakgården - Julenissen :-)
- Pålagte styreoppgaver som behandling av fakturaer, har ansvar for borettslagets økonomi, godkjenne og ta imot nye beboere, oppfølging av vaktmestertjenesten, svare på spørsmål fra beboere, informere beboerne om det er noe spesielt, bestille elektriker gjennom vaktmesterfirmaet når lamper har gått, bestille vask av restbeholderne en-to ganger per år
- Skiftet gulv med varmemefolie i tre leiligheter over portalene i 4a og 8a - deLilla AS
- Malt tak over balkong i 4c - maler bestilt gjennom Vaktmester Andersen AS
- Befaring på noen av dørene inn til leiligheter ang. branntetthet. Innhentet pristilbud - Norsk Brannvern AS og Vindu Entreprenøren AS



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at tilvalgene ifb. vindusrehabiliteringen er ført som inntekt. I tillegg til dette har borettslaget fått tilskudd fra Oslo kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vindusrehabiliteringen..

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rente på borettslagets lån.

### Resultat

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

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Generelt vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til generelt vedlikehold.

### 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

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 Smålensgata Borettslag.

### Lån

Smålensgata Borettslag har lån i 2 lån i OBOS-banken:

- OBOS01: 8 491 297,-. Annuitetslån, rente pr. 11.03.24: 5,6%
- OBOS02: 6 190 574,-. Annuitetslån, rente pr. 11.03.24: 5,6%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 5,5 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024 og 5,5% økning fra 01.08.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smålensgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smålensgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

## 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 de 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, 21. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SMÅLEMSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>591 092</b>	<b>1 272 646</b>	<b>591 092</b>	<b>865 311</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 799 518	-477 512	-101 616	-170 240
Tilbakeføring av avskrivning	15 75 467	75 467	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 14 931 980	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -8 927 220	-277 330	-236 000	-296 000
Innsk. øremerk. bankkto	-6 490	-2 179	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>274 219</b>	<b>-681 554</b>	<b>-337 616</b>	<b>-466 240</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>865 310</b>	<b>591 092</b>	<b>253 476</b>	<b>399 071</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 403 261	861 993		
Kortsiktig gjeld	-537 951	-270 901		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>865 310</b>	<b>591 092</b>		



## SMÅLENSGATA BORETTSLAG ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 366 694	3 039 035	3 301 000	3 548 000
Ladeinntekter EL-bil		9 648	9 234	0	0
Andre inntekter	3	1 364 865	58 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>4 741 207</b>	<b>3 106 269</b>	<b>3 301 000</b>	<b>3 548 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-75 467	-75 467	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 040	-102 725	-108 000	-114 500
Konsulenthonorar	7	-23 373	-26 623	-30 000	-15 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-7 819 460	-1 457 447	-1 050 000	-500 000
Forsikringer		-324 502	-266 859	-295 000	-357 000
Kommunale avgifter	9	-673 272	-540 417	-608 160	-699 000
Energi/fyring		-263 172	-336 864	-330 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 340	-131 340	-131 500	-131 340
Andre driftskostnader	10	-410 862	-282 827	-271 400	-276 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 984 908</b>	<b>-3 376 488</b>	<b>-2 981 980</b>	<b>-2 580 760</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 243 701</b>	<b>-270 219</b>	<b>319 020</b>	<b>967 240</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 629	36 056	0	0
Finanskostnader	12	-605 446	-243 349	-420 636	-797 000
<b>RES. FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER</b>		<b>-555 817</b>	<b>-207 293</b>	<b>-420 636</b>	<b>-797 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 799 518</b>	<b>-477 512</b>	<b>-101 616</b>	<b>170 240</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 890 186	-477 512		
Udekket tap		-2 909 332	0		



**SMÅLEMSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 236 540, KUNDENR. 498**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	17 952 000	17 952 000
Tomt		273 893	273 893
Andre varige driftsmidler	15	226 403	301 870
Øremerkede bankinnskudd		233 045	226 910
Miljøbankkonto, øremerket		23 942	59 260
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 709 283</b>	<b>18 813 933</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	10 129
Forskuddsbetalte kostnader		7 984	27 446
Driftskonto OBOS-banken		370 840	308 359
Sparekonto OBOS-banken		1 024 437	516 060
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 403 261</b>	<b>861 993</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 55 * 100		5 500	5 500
Opptjent egenkapital		0	2 890 186
Udekket tap	16	-2 909 332	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 903 832</b>	<b>2 895 686</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 729 634	8 724 874
Borettsinnskudd	18	7 725 500	7 725 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	23 292	58 965
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 478 426</b>	<b>16 509 339</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		434 348	258 441
Påløpte renter		70 480	1 960



10

Smålensgata Borettslag

Påløpte avdrag		22 623	0
Annen kortsiktig gjeld	20	10 500	10 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>537 951</b>	<b>270 901</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 112 544</b>	<b>19 675 926</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	22 736 300	18 736 300
---------------	----	------------	------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 11.03.2024

Styret i Smålensgata Borettslag

Solbrit Holm /s/

Gro Furseth /s/

Mads Lee Giil /s/

Gry Main Sjødin Neander /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

Vedlegg 1

16 av 26

Årsrapport- Smålensgata Borettslag.pdf

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 299 174
Eiendomsskatt	65 020
Parkering	6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 370 194</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-3 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 366 694</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	2 788
Miljøfond	59 259
Oslo kommune	218 000
Stikkontakt	23 125
Tilvalg	1 061 693
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 364 865</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 420, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 673
Radonor AS	-7 700
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 373</b>

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



Arkitekthonorar, MMW Arkitekter	-406 250
Konsulentonorar byggeteknisk, Dr. Techn. K. Apeland	-362 782
Vindu Entreprenøren AS	-4 765 664
Endringer, Vindu Entreprenøren AS	-1 542 506
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 077 203</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-510 292
Drift/vedlikehold VVS	-27 869
Drift/vedlikehold elektro	-124 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 233
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 530
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 594
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-5 130
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 819 460</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-65 574
Vann- og avløpsavgift	-336 338
Renovasjonsavgift	-271 360
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-673 272</b>

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

Container	-47 129
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 586
Verktøy og redskaper	-2 826
Driftsmateriell	-5 466
Lyspærer og sikringer	-18 938
Vaktmestertjenester	-150 329
Renhold ved firmaer	-131 423
Andre fremmede tjenester	-3 626
Kopieringsmaterieill	-989
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 848
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 420
Andre kontorkostnader	-1 403
Telefon, annet	-2 535
Bank- og kortgebyr	-2 480
Velferdskostnader	-7 865
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-410 862</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 586
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 867
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 176
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 629</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-138 143
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-273 643
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-193 660
Renter på leverandørgjeld	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-605 446</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	17 952 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 952 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.232/bnr.251

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

MMW Arkitekter	406 249
Dr. Techn. K. Apeland	362 782
Vindu Entreprenøren AS	4 765 664
Vindu Entreprenøren AS	1 542 506
Kostnadsføring prosjekt	-7 077 202

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2017	696 620
Avskrevet tidligere	-394 750
Avskrevet i år	-75 467
	226 403
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>226 403</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-75 467****NOTE: 16****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 enkelteiligheter 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.

## ENERGIAVREGNING

### NOTE: 17

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-10 600 000
Nedbetalt tidligere	1 875 126
Nedbetalt i år	8 724 874

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2023	-8 665 980
Nedbetalt tidligere	8 665 980
Nedbetalt i år	-8 524 898

-8 524 898

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 266 000
Nedbetalt tidligere	6 266 000
Nedbetalt i år	-6 204 736

-6 204 736

#### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-14 729 634**

### NOTE: 18

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-7 596 600
Øket tidligere	-128 900

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-7 725 500**

### NOTE: 19

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-23 292
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-23 292**

### NOTE: 20

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD



Midlertidig deposita	-10 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 500</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	7 725 500
Pantelån	14 729 634
Påløpte avdrag	22 623
<b>TOTALT</b>	<b>22 477 757</b>

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

Bygninger	17 952 000
Tomt	273 893
<b>TOTALT</b>	<b>18 225 893</b>

**NOTE: 22****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## Annenn informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81697479. 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](mailto: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

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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023	Vindusrehabilitering	
2020 - 2021	Fibernet	Nytt fibernet til alle leiligheter, som erstatter det gamle coax kabel nettverket.
2019 - 2020	Oppgang/Garasje	Nye inngangsdører til oppgangene.
2016 - 2017	Bakgård/Ventilasjon	Ladenettverk i garasjen Renovering av bakgården med ny membran over garasje, nytt dekke i hele bakgården, ny beplantning, ny belysning, nye skur for avfall og sykkelparkering og ny lekeplass.
2015 - 2016	Balkonger	Rens av ventilasjonskanaler.
2014 - 2015	Garasje	Nye tak over balkonger
2013 - 2014	Garasjeanlegg	Ny garasjeport Forsterkning av bjelke i garasjeanlegg etter påvist underkapasitet Gjennomgang og utbedringer av elektrisk anlegg i fellesarealer
2012 - 2013	Trappeopp ganger	Oppussing av trappeopp ganger og gangarealer med bytte av gulvbelegg, ny belysning og maling av vegger, tak og gelendre. Bytte av 7 leilighetsdører og bytte av dører til beboerrom og fellestolett. Brannetting rundt dører i kjeller Byttet beslag til 17 soilrør/luftehatter på tak.
2011 - 2012	Drenering etc, klikk link	Drenering av bygning mot bakgård utenfor 8 B Reparasjon og vedlikehold av garasjeanlegg med betongrehabilitering, maling av vegger, dører og tak og korrosjonsbeskyttende tiltak Utskifting av taknedløp med montering av varmekabler i takrenner og taknedløp
2009 - 2009	Balkonger, vallinganlegg, port, malerarb	Rehabiliter balkongene (lagt ny avrettingsmasse, skiftet dekke og malt rekkverk og veggflater) Skiftet brannluker på enkelte balkonger Skiftet vinduer og balkongdører (202 vindu/dører) Skiftet callinganlegg og ringetablåer Satt inn porter mot gaten Div. malingsarbeid (øvrige vinduer, søppelskur m.v.)



2008 - 2008	Lys fellesarealere og garasje	Oppgradert lyspunkter i fellesarealene og garasjen
2007 - 2007	Råteskade, lekeapparat, grunnvannspumpe	Utbedret råteskader i vinduer m.v. i oppgangene 4D og 8C Utbedret lekeapparatet Skiftet grunnvannspumpe
2005 - 2005	Dører, ventilasjon, belysning garasje	Utskifting av 34 dører/franske vinduer Rensing av ventilasjonskanaler Forbedret belysning i garasjeanlegget
2002 - 2002	Oppussing, brannvern, lekkasje, skur	Oppussing og utsmykning av alle oppgangene Opprustning av grøntarealer Utskiftning av pulverapparater og røykvarslere i alle leiligheter og garasje Reparert varmtvannsbereder Injeksjonstetting mot vannlekkasje i garasjen
2001 - 2001	Vinduer, kabelanlegg, bed, overvannsled	Oppsetting av sykkelkur Maling av vinduer mot bakgård Oppgradering av kabelanlegg Opprustning av blomsterrabatter i bakgård Overvannsledning omlagt med montering av 2 stk. sandfang
2000 - 2000	rekkverk, lekeapparater, port, avløp	Sveiset rekkverket inngang 4 Reparert lekeapparater Reparasjon av kjøreport/garasje
1999 - 1999	Utbedring	Åpning av vannavløp fra takrenner Utbedret betong på verandaer, malt vinduene mot gaten, spylt fasade og reparert takrennene mot gården.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 498 Selskapsnavn: Smålensgata 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.