



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 156 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 7/9 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 400 584	1 602 564
Sum inntekter		1 400 584	1 602 564
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		1 135 818	984 441
Sum kostnader		1 268 185	1 116 808
Driftsresultat		132 399	485 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 850	14 851
Sum finansinntekter		19 850	14 851
Annen finanskostnad		187 718	115 456
Sum finanskostnader		187 718	115 456
Netto finans		-167 868	-100 605
Resultat før skattekostnad		-35 470	385 151
Årsresultat		-35 470	385 151
Totalresultat		-35 470	385 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 470	385 151
Sum overføringer og disponeringer		-35 470	385 151



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		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 088	84 384
Sum varige driftsmidler		6 341 088	6 394 384
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		44 627	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 627	31 245
Sum anleggsmidler		6 385 715	6 425 629
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 105	8 671
Sum fordringer		9 105	8 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 973	534 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 973	534 711
Sum omløpsmidler		440 078	543 382
SUM EIENDELER		6 825 793	6 969 012



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 706 237	1 741 706
Sum opptjent egenkapital		1 706 237	1 741 706
Sum egenkapital		1 709 137	1 744 606
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 518 282	3 604 095
Øvrig langsiktig gjeld		1 538 526	1 526 090
Sum annen langsiktig gjeld		5 056 808	5 130 185
Sum langsiktig gjeld		5 056 808	5 130 185
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 856	-1
Leverandørgjeld		34 992	94 221
Sum kortsiktig gjeld		59 849	94 220
Sum gjeld		5 116 657	5 224 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 825 793	6 969 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424366

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 156 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 7/9 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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 400 584	1 602 564
Sum inntekter		1 400 584	1 602 564
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		1 135 818	984 441
Sum kostnader		1 268 185	1 116 808
Driftsresultat		132 399	485 756
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 850	14 851
Sum finansinntekter		19 850	14 851
Annen finanskostnad		187 718	115 456
Sum finanskostnader		187 718	115 456
Netto finans		-167 868	-100 605
Resultat før skattekostnad		-35 470	385 151
Årsresultat		-35 470	385 151
Totalresultat		-35 470	385 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-35 470	385 151
Sum overføringer og disponeringer		-35 470	385 151



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		6 310 000	6 310 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		31 088	84 384
Sum varige driftsmidler		6 341 088	6 394 384
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		44 627	31 245
Sum finansielle anleggsmidler		44 627	31 245
Sum anleggsmidler		6 385 715	6 425 629
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		9 105	8 671
Sum fordringer		9 105	8 671
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		430 973	534 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 973	534 711
Sum omløpsmidler		440 078	543 382
SUM EIENDELER		6 825 793	6 969 012
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900



Sum innskutt egenkapital	2 900	2 900
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 706 237	1 741 706
Sum opptjent egenkapital	1 706 237	1 741 706
Sum egenkapital	1 709 137	1 744 606
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 518 282	3 604 095
Øvrig langsiktig gjeld	1 538 526	1 526 090
Sum annen langsiktig gjeld	5 056 808	5 130 185
Sum langsiktig gjeld	5 056 808	5 130 185
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 856	-1
Leverandørgjeld	34 992	94 221
Sum kortsiktig gjeld	59 849	94 220
Sum gjeld	5 116 657	5 224 405
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 825 793	6 969 012



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 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. 181

Smedgata 7/9 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Smedgata 7/9 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:

14. mai 2024 kl. 18:30, Nabolagshuset i Landbrukskvartalet (Schweigaards gate nr. 34).

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedgata 7/9 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
Roger Evans 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 digital registrering av fremmøtte ved styret 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 Christopher Morgenstjerne foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og styret foreslår at det blir ført mot egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport til årsmøte 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Det skal i år velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Evans

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barbro Bugge
- Miriam Ezzari

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Louise Lorange Balch-Barte

Vedlegg

1. Innstilling valgkomiteen.pdf

Sak 8

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:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte

Sak 9

Valgkomité

Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Tresse
- Velges på årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinære generalforsamling i november har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Evans	Smedgata 7 A
Styremedlem	Lise Elvheim	Smedgata 7 C
Styremedlem	Jørgen Molaug	Smedgata 9 A
Styremedlem	Tone Rise	Smedgata 7 B
Varamedlem	Louise Lorange Balch-Barth	Smedgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ole Tveit Hana		Smedgata 7 B
Varadelegert		
Roger Evans		Smedgata 7 A

Valgkomiteen

Gunhild Ørsal Skogsrød	Smedgata 9 B
Anna Tresse	Smedgt 9 B

Kontaktinformasjon

Styret Styret kan kontaktes per e-post smedgt7og9@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Smedgata 7/9 Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Smedgata 7/9 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948156334, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 304 306

Første innflytting skjedde i 1890. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Smedgata 7/9 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.

Rapport om styrets arbeid 2024, Smedgata 7/9 Borettslag

Styret ble konstituert i november da forrige styreleder fratradte grunnet flytting.

Styret har holdt seks møter siden 15. november i fjor.

Hovedarbeidet har vært å samle inn og sammenligne tilbud på brannsikring i kjelleren. Dette arbeidet har sitt utspring i et påbud fra kommunen som gjelder alle eldre bygårder i Oslo. Det forrige styret hadde gjort en del grunnarbeid ved å samle inn tilbud, men noe av dette var foreldret og måtte oppdateres. Styret samlet inn tre tilbud og vurderte disse opp mot hverandre mht. pris, leveringsdyktighet og leveringstid. Tilbudet fra Norsk Brannsikring ble valgt, og vi forhandlet videre med dem om oppdraget som ble påbegynt i april.

Styret søkte om og fikk innvilget lån fra Obosbanken til brannsikringsprosjektet. Rundt juletider måtte styret skaffe et firma for å fjerne en farlig oppbygging av snø og is på taket.

Miriam Ezzari (9A) har påtatt seg ansvar for bestilling av nøkler og oppbevaring av låsplan. I den forbindelse har styret vurdert et tilbud fra leverandøren om oppgradering til en chip-basert løsning for adgang og med nye porttelefoner, men vi kom frem til at dette bør vente til brannsikringsprosjektet er ferdig.

Vi har hatt befaring av en arkitekt fra bygningsvernsenteret Murbyen, for å få råd med tanke på vedlikehold av bygningsmassen. Hun sa at takrenner bør skiftes ut, og at vi ikke skal bruke høytrykksspyler på fasaden.

Det er også blitt utført en el-kontroll av fellesanlegget – elektriker sa seg fornøyd. Han fant noen småting som bør utbedres, men ingenting det haster med. Vi har en avtale med dette firmaet om kontrollrunde hvert tredje år. Utover det foretar styret en intern el-kontroll årlig.

Vi har også gjort en innsats for å få nye postkasseskilt til alle beboere, da det var en jungel av papirlapper og teip på postkassene i alle oppgangene. Halvparten har nå fått nytt skilt, og resten vil få i løpet av mai.

Dugnad ble holdt med meget godt oppmøte i april. Hovedvekten ble lagt på å rydde i kjelleren til oppstart av brannsikring. Det ble også rensket opp i bed og på plenen, hagemøbler og plattinger ble vasket, og det ble ryddet i den store uteboden i bakgården mellom 7B/C og nummer 9. Blomsterjord og dekkflis ble kjøpt inn til planting etter 1. mai. Hagegruppen, som skal ledes av Louise L. Balch-Barth (7B), tar seg da av det.



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.

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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105 000,- 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

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 7/9 Borettslag.

Lån

Smedgata 7/9 Borettslag har et lån i OBOS banken.

Borettslag har søkt om og fått innvilget opptak av nytt lån for å finansiere brannsikring i kjelleren. Det nye lånet, som ikke er utbetalt ennå, er på kr. 5.024.630. I tillegg til å finansiere brannsikring, skal den brukes til å refinansiere tidligere fellesgjeld som er omtalt i notatet til regnskapet.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3 % fra 01.01.24.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedgata 7/9 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedgata 7/9 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

- oppfyller 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

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/revisionsberetninger>.

Oslo, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

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.	449 162	288 350	449 162	380 229
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-35 470	385 151	131 129	-10 708
Tilbakeføring av avskrivning 13	53 296	53 296	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-85 813	-277 480	-100 000	-83 000
Innsk. øremerk. bankkto	-946	-155	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-68 933	160 812	31 129	-93 708
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 229	449 162	480 291	286 521

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	440 078	543 382
Kortsiktig gjeld	-59 849	-94 220
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	380 229	449 162



SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 584	1 602 564	1 603 000	1 594 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 400 584	1 602 564	1 603 000	1 594 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 771	-9 771	-9 771	-9 771
Styrehonorar	4	-69 300	-69 300	-69 300	-80 000
Avskrivninger	13	-53 296	-53 296	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 250	-6 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-59 990	-57 570	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	6	-1 719	-3 225	-10 000	-5 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-104 155	-18 347	-90 000	-105 000
Forsikringer		-172 593	-143 635	-160 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-346 245	-296 958	-337 000	-398 800
Energi/fyring		-119 097	-189 109	-230 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 388	-104 509	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-210 207	-158 037	-198 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 268 185	-1 116 808	-1 286 871	-1 300 371
DRIFTSRESULTAT		132 399	485 756	316 129	293 629
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 850	14 851	0	0
Finanskostnader	11	-187 718	-115 456	-185 000	-304 337
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-167 868	-100 605	-185 000	-304 337
ÅRSRESULTAT		-35 470	385 151	131 129	-10 708
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	385 151		
Fra opptjent egenkapital		-35 470	0		



Smedgata 7/9 Borettslag

SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG ORG.NR. 948 156 334, KUNDENR. 181

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 750 000	5 750 000
Tomt		560 000	560 000
Andre varige driftsmidler	13	31 088	84 384
Miljøbankkonto, øremerket		44 627	31 245
SUM ANLEGGSMIDLER		6 385 715	6 425 629
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 105	8 671
Driftskonto OBOS-banken		416 887	520 995
Sparekonto OBOS-banken		14 087	13 717
SUM OMLØPSMIDLER		440 078	543 382
SUM EIENDELER		6 825 793	6 969 012
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		1 706 237	1 741 706
SUM EGENKAPITAL		1 709 137	1 744 606
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 518 282	3 604 095
Borettsinnskudd	15	1 495 000	1 495 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	43 526	31 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 056 808	5 130 185
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 992	94 221
Påløpte renter		18 507	0
Påløpte avdrag		6 349	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 849	94 220
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 825 793	6 969 012



Smedgata 7/9 Borettslag

Pantstillelse	17	5 945 000	5 945 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Roger Evans /s/

Lise Elvheim /s/

Jørgen Molaug /s/

Tone Rise /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 295 400
Kabel-TV	104 052
Lån/Renter	16 926
Eiendomsskatt	1 132
Avregning lån/renter	-16 926
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 400 584



Smedgata 7/9 Borettslag

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 771
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 771

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 69 300.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 719
SUM KONSULENTHONORAR	-1 719

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 000
Drift/vedlikehold VVS	-8 025
Drift/vedlikehold elektro	-25 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 318
Egenandel forsikring	-1 975
Kostnader dugnader	-533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 155

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 137
Vann- og avløpsavgift	-154 169
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-187 369
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-346 245



Smedgata 7/9 Borettslag

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 159
Lyspærer og sikringer	-1 570
Vaktmestertjenester	-87 169
Renhold ved firmaer	-79 013
Andre fremmede tjenester	-20 386
Andre kontorkostnader	-3 487
Bank- og kortgebyr	-2 423
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 207

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 292
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 242
SUM FINANSINNTEKTER	19 850

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-130 432
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 511
Renter på leverandørgjeld	-775
SUM FINANSKOSTNADER	-187 718

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980	5 750 000
SUM BYGNINGER	5 750 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.230/bnr.304 M. flere

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod

Tilgang 2019	266 478
Avskrevet tidligere	-182 094
Avskrevet i år	-53 296
	31 088
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	31 088

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-53 296
--------------------------------	----------------



Smedgata 7/9 Borettslag

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015	-4 400 331
Nedbetalt tidligere	855 726
Nedbetalt i år	26 323
	-3 518 282
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 518 282

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-1 453 000
Opprinnelig 2002	-42 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 495 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-43 526
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-43 526

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 495 000
Pantelån	3 518 282
Påløpte avdrag	6 349
TOTALT	5 019 631

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

Bygninger	5 750 000
Tomt	560 000
TOTALT	6 310 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57535202. 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

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

BRL Smedgt7-9 Vedlikehold- og oppgraderingsshistorikk		
2024	Brannsikring I kjeller og oppgang	
2021	Nye varmtvannsberedere Smedgt. 7	
2019 - 2019	Nye sykkelkur	
2019 - 2019	Nye hovedstoppekraner	
2019 - 2019	Oppgradering av bakgårder	
2015	Piper	
2014	Murpuss vedlikehold	
2013	Nye vinduer og dører	
2006 - 2007	Baderomsrehabilitering	
2005	Oppussing av oppganger	
2001	Oppussing av fasade	
2000	Uttreksledning rehabilitert, Bakgård, nedre 7 oppgradert	



Innstilling fra valgkomiteen:

Valgkomiteen foreslår å utvide styret med ett styremedlem. Det nye styret vil da bestå av 1 styreleder, 4 styremedlemmer, og 1 vararepresentant. Dette begrunnes med:

- Det er noen store prosjekter på horisonten som gjør at det er hensiktsmessig å ha flere involverte som arbeidsoppgavene kan fordeles på.
- Det gir flere mulighet til å få styreefaring i forkant av neste års generalforsamling, der styreleder Roger Evans har varslet at han gjerne trer til side.
- Det er positivt for hele borettslaget å få inn engasjerte mennesker i styret som har lyst til å gjøre en innsats for fellesskapet :)

Innstillingen er:

Styreleder: Roger Evans (gjenvalg)
Styremedlem: Barbro Bugge (ny kandidat)
Styremedlem: Miriam Ezzari (ny kandidat)
Varamedlem: Louise Lorange Balch-Barte (gjenvalg)

Lise Elvheim trer ut av styret, ettersom hennes tilmålte styreperiode er utløpt, og hun ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg i år er:

Jørgen Mohaug
Tone Rise

Hilsen valgkomiteen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 181 Selskapsnavn: Smedgata 7/9 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.