



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948156334

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 037	1 400 584
Sum inntekter		1 495 037	1 400 584
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 087	53 296
Annen driftskostnad		2 582 517	1 135 818
Sum kostnader		2 704 884	1 268 185
Driftsresultat		-1 209 847	132 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 684	19 850
Sum finansinntekter		34 684	19 850
Annen finanskostnad		269 351	187 718
Sum finanskostnader		269 351	187 718
Netto finans		-234 667	-167 868
Resultat før skattekostnad		-1 444 514	-35 470
Årsresultat		-1 444 514	-35 470
Totalresultat		-1 444 514	-35 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 444 514	-35 470
Sum overføringer og disponeringer		-1 444 514	-35 470



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		1	31 088
Sum varige driftsmidler		6 310 001	6 341 088
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 497	44 627
Sum finansielle anleggsmidler		52 497	44 627
Sum anleggsmidler		6 362 498	6 385 715
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 105	9 105
Sum fordringer		9 105	9 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 270	430 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 270	430 973
Sum omløpsmidler		455 375	440 078
SUM EIENDELER		6 817 873	6 825 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		261 723	1 706 237
Sum opptjent egenkapital		261 723	1 706 237
Sum egenkapital		264 623	1 709 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 989 443	3 518 282
Øvrig langsiktig gjeld		1 544 706	1 538 526
Sum annen langsiktig gjeld		6 534 149	5 056 808
Sum langsiktig gjeld		6 534 149	5 056 808
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 634	24 856
Leverandørgjeld		17 467	34 992
Sum kortsiktig gjeld		19 101	59 849
Sum gjeld		6 553 250	5 116 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 817 873	6 825 793



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434755

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 156 334
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 037	1 400 584
Sum inntekter		1 495 037	1 400 584
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 087	53 296
Annen driftskostnad		2 582 517	1 135 818
Sum kostnader		2 704 884	1 268 185
Driftsresultat		-1 209 847	132 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 684	19 850
Sum finansinntekter		34 684	19 850
Annen finanskostnad		269 351	187 718
Sum finanskostnader		269 351	187 718
Netto finans		-234 667	-167 868
Resultat før skattekostnad		-1 444 514	-35 470
Årsresultat		-1 444 514	-35 470
Totalresultat		-1 444 514	-35 470
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 444 514	-35 470
Sum overføringer og disponeringer		-1 444 514	-35 470



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	1		31 088
Sum varige driftsmidler		6 310 001	6 341 088
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		52 497	44 627
Sum finansielle anleggsmidler		52 497	44 627
Sum anleggsmidler		6 362 498	6 385 715
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 105	9 105
Sum fordringer		9 105	9 105
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		446 270	430 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		446 270	430 973
Sum omløpsmidler		455 375	440 078
SUM EIENDELER		6 817 873	6 825 793
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	261 723	1 706 237
Sum opptjent egenkapital	261 723	1 706 237
Sum egenkapital	264 623	1 709 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 989 443	3 518 282
Øvrig langsiktig gjeld	1 544 706	1 538 526
Sum annen langsiktig gjeld	6 534 149	5 056 808
Sum langsiktig gjeld	6 534 149	5 056 808
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 634	24 856
Leverandørgjeld	17 467	34 992
Sum kortsiktig gjeld	19 101	59 849
Sum gjeld	6 553 250	5 116 657
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 817 873	6 825 793



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

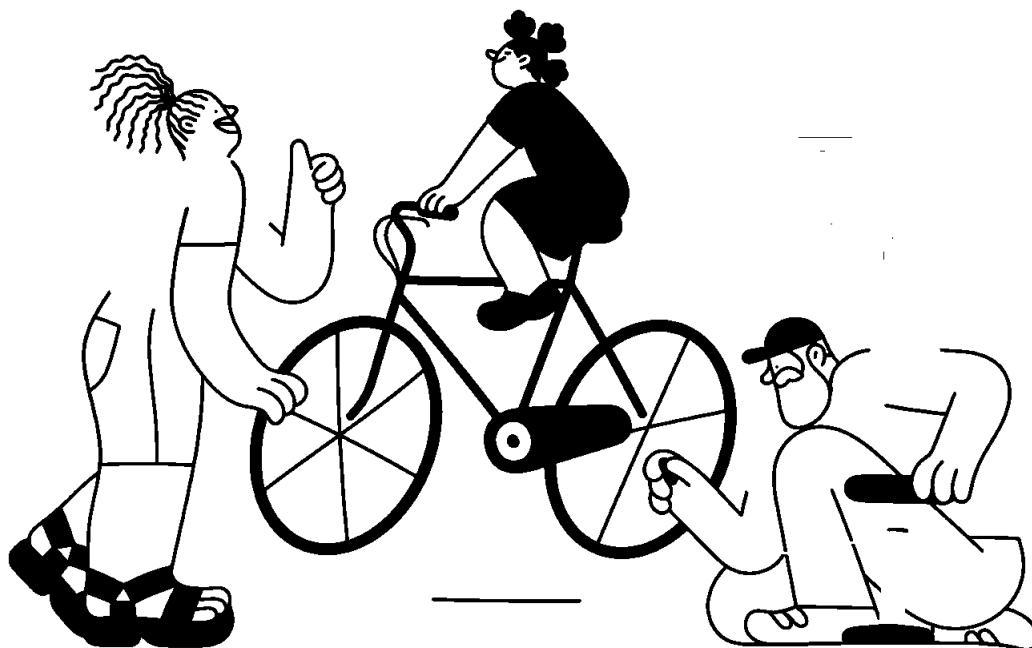
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

7. mai 2025 kl. 18:30, Den store menighetssalen i st. Hallvards kirke..

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.

Innkalling til Generalforsamling i BRL Smedgt. 7-9 2025

Velkommen til årsmøte i Borettslaget som i år holdes i menighetssalen, St. Hallvards Kirke.

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(r)
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til omdisponering av fellesområdet i kjelleren i 9A
8. Vedtektsendring om ansvar for balkonger
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 den foreslåtte møtelederen 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 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(r)

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 Miriam Ezzari 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) Styret foreslår årets resultat dekket ved overføring fra egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. 0181 Revisjonsberetningen.pdf
- 2. s. 181 Årsregnskap 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

Forslag til omdisponering av fellesområdet i kjelleren i 9A

Forslag fremmet av:

Miriam Ezzari og Roger Evans

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å benytte en del av midler i miljøkonto til å opprette et fellesverksted i kjelleren til 9A. Siden det krever varig omdisponering av fellesareal, må GF godta en bruksendring, som krever 2/3 flertall. Styret kan søke OBOS på egen hånd om frigjøring av midlene til formålet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes. Forslag innebærer disponering av fellesområder i kjelleren til 9A, og må således godkjennes av GF.

Forslag til vedtak

Området i kjelleren til 9A omdisponeres til bruk som fellesverksted.

Vedlegg

3. Forslag - felles verkstedV2.pdf

Sak 8

Vedtektsendring om ansvar for balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved ekstraordinære generalforsamling ble det bestemt at de seksjonene som valgte å bygge balkonger, skulle selv være ansvarlig for vedlikehold av disse.

Forslag til vedtak

Det føres til et nytt punkt i borettslagets vedtekter: §5-1 (9): "Seksjoner som skaffer balkong er selv ansvarlig for vedlikehold på både balkongene og balkongdører. Balkonger skal holdes ryddig og i forsvarlig stand til enhver tid. Det skal være ro på balkongene i borettslagets stilletider.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer 1 for 2 år og 1 for 1 år, samt 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Rise

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hasti Sharifi Endestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Roger Evans

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Louise Lorange Balch-Barte

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite, GF25.pdf

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:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på årsmøte



Styrets årsrapport

Styrets beretning over styreåret 2024-2025.

Styret har i perioden hatt 7 styremøter. Vi har hatt en ekstraordinær generalforsamling for å ta stilling til balkonger.

Hovedoppgaven for styret har vært å forbedre vedlikehold av bygget og unngå dagbøter fra Brann- og Redningsetaten (BRE). Da den nåværende styret overtok var vi truet av dagsbøter fra BRE fordi vi ikke hadde fulgt opp kravene fra 2019. Vi har innhentet tilbud og inngått avtale med 2 leverandører: Oslo Brannsikring A/S for utbedring av kjelleren og loftet, og Branntek A/S for utskifting av brannalarmer med installasjon av brannpanel i hver oppgang. Vi har tatt opp nytt lån til finansiering av brannsikring. Begge avtalene er fullført, men det gjenstår en del før BRE er fornøyd (se nedenfor).

I tillegg til brannsikring, har vi foretatt utbytting av lås i 7C og 7B da portlåsen og sylinder til oppgang 7C hadde blitt ødelagt av ustandard nøkkler. Vi hatt to tilfeller der bodene i kjelleren til 7B ble rannet uten synlig tegn til at døren til kjelleren var bryt opp så vi ønsket også her å skifte ut låsen. I forbindelse med disse utskifting av disse låsene, har vi skiftet til en annen leverandør, Rolf Nygaard A/S i Bernt Ankersgt. Hovedgrunn til å skifte leverandør er at de Nygaard ligger nærmere, og de er litt billigere med filing av nye nøkkler. En så lenge må vi forholde oss til to leverandører og to låsplan. Etterhvert som sylindrer i 7A, 9A, og 9B må skiftes, kan disse bestilles iht. den nye låsplanen hos Rolf Nygaard A/S.

Etter innhenting og sammenligning av to tilbud, har vi byttet ut vaktmester selskap fra Vaktmester Andersen til Bygårdsservice A/S. Vi har beholdt Vaktmester Andersen til trappevask da dette har fungert tilfredstillende.

Status på brannsikring

Vi er ferdig med gipsplater i kjelleren og andre branntiltak som brannhemmende maling på trapper i 9A/B og inspeksjonsslukke under oppgang 7B. I tillegg til at vi har fått bedre sikkerhet, er gipsplater isolerende, slik at varmetap for leilighetene på 1. etasje er blitt mindre.

Det gjenstår en del arbeid iht. Krav fra BRE:

- Dørpumper til alle leiligheter, og tettningslister til inngangsdører der dørene ikke har disse.
- Ny brannvegg i kjelleren i 7a mellom varmtvannsbeholdere og resten av kjelleren.
- Brannvegg mellom trappeoppgang og loftsrom over 9B med inspeksjonsslukke.
- Leilighetene som ikke har branndører som tilfredstiller B-30 krav vil måtte installere disse på egen bekostning. De seksjonene som har godkjente branndør, har bekostet disse selv.

Styret har fått tilbud for gjennomføring av disse tiltakene, og det ser ut til at disse kan gjennomføres i løpet av 2025 uten opptak av nytt lån.

For Styret

Roger Evans



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforerselskap ØDP Revisjonsberetningen.pdf



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 avviklet.

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, 18.mars 2025
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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		380 229	449 162
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 444 514	-35 470
Tilbakeføring av avskrivning	14	31 087	53 296
Tillegg nye langsiktige lån	15	5 024 630	
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 553 469	-85 813
Innsk. øremerk. bankkto		-1 690	-946
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		56 044	-68 933
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 273	380 229
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		455 375	440 078
Kortsiktig gjeld		-19 101	-59 849
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		436 273	380 229



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 494 459	1 400 584	1 594 000	1 503 000
Andre inntekter	3	578	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 495 037	1 400 584	1 594 000	1 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-9 771	-9 771	-10 000
Styrehonorar	5	-80 000	-69 300	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-31 087	-53 296	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-63 165	-59 990	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-5 205	-1 719	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 415 912	-104 155	-105 000	-106 000
Forsikringer		-195 086	-172 593	-190 000	-228 000
Kommunale avgifter	9	-396 168	-346 245	-398 800	-441 000
Energi/fyring		-112 890	-119 097	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 255	-108 388	-115 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-271 412	-210 207	-197 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 704 884	-1 268 185	-1 300 371	-1 397 000
DRIFTSRESULTAT		-1 209 847	132 399	293 629	106 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	34 684	19 850	0	0
Finanskostnader	12	-269 351	-187 718	-304 337	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-234 667	-167 868	-304 337	-298 000
ÅRSRESULTAT		-1 444 514	-35 470	-10 708	-192 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 444 514	-35 470		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	5 750 000	5 750 000
Tomt		560 000	560 000
Andre varige driftsmidler	14	1	31 088
Miljøbankkonto, øremerket		52 497	44 627
SUM ANLEGGSMIDLER		6 362 498	6 385 715
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		9 105	9 105
Driftskonto OBOS-banken		64 480	416 887
Sparekonto OBOS-banken		381 790	14 087
SUM OMLØPSMIDLER		455 375	440 078
SUM EIENDELER		6 817 873	6 825 793
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		261 723	1 706 237
SUM EGENKAPITAL		264 623	1 709 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 989 443	3 518 282
Borettsinnskudd	16	1 495 000	1 495 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	49 706	43 526
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 534 149	5 056 808
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 467	34 992
Påløpte renter		1 634	18 507
Påløpte avdrag		0	6 349
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 101	59 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 817 873	6 825 793
Pantstillelse	18	6 595 000	5 945 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Roger Evans

Miriam Ezzari

Jørgen Molaug

Tone Rise

Barbro Bugge Surizehi

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 390 407
Kabel-TV	104 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 494 459

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	578
SUM ANDRE INNETEKTER	578

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2023/2024, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 205
SUM KONSULENTHONORAR	-5 205

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 556
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 364 109
Kostnader dugnader	-5 914
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 415 912

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-186 718
Feieavgift	-7 616
Renovasjonsavgift	-201 833
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-396 168

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 450
Container	-8 162
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 285
Driftsmateriell	-5 079
Vaktmestertjenester	-84 938
Renhold ved firmaer	-87 282
Snørydding	-67 500
Andre fremmede tjenester	-528
Andre kontorkostnader	-755
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-271 412

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 393
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 135
SUM FINANSINNTEKTER	34 684

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-83 299
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-186 027
Renter på leverandørgjeld	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-269 351

**NOTE: 13****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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod	
Tilgang 2019	266 478
Avskrevet tidligere	-235 390
Avskrevet i år	-31 087
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-31 087
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 400 331
Nedbetalt tidligere	882 049
Nedbetalt i år	3 518 282
	0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 024 630
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	35 187
	-4 989 443

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 989 443
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-49 706
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-49 706

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 495 000
Pantelån	4 989 443
Påløpte avdrag	0
TOTALT	6 484 443

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 750 000
Tomt	560 000
TOTALT	6 310 000



Forslag: Felles verksted/ flerbruksrom i kjeller i 9a

OBOS-sameier mottar hvert år noen miljømidler til bruk på felles tiltak som kan bedre bomiljø og samtidig være klimavennlige. Vi har p.t. ca. 52.000 kroner i miljøkontoen i dag. Vårt forslag er å bruke opptil halvparten av disse pengene på å gjøre deler av kjellerareal i 9A til et fellesrom som kan være nyttig for alle.

Vi ønsker å skape et flerbruksrom – et sted hvor vi kan bygge, reparere og lage. Rommet vil være tilgjengelig for alle i sameiet og kan brukes til snekring, maling og andre praktiske prosjekter. Enten du vil reparere en stol, male et møbel, eller snekre noe, skal dette være et sted hvor vi kan utføre praktiske oppgaver. Vi tror dette vil være nyttig for flere, og åpne for at beboere kan gjennomføre små prosjekter, på tross av at leilighetene ikke har mye plass til slikt. Vi vurderer den første og største rom som er over gangen fra trappene som best egnet mht. Brannsikring og tilgang til strøm.

For å skape rommet, vil det være nødvendig at de som ønsker, er med å sette det i stand. I hovedsak vil initiativtakerne gjøre det, men vi ønsker alle velkommen til å foreslå hva som er viktig for dem, og bidra med det de kan/ønsker. Utgifterne under kommer på ca 15.000 kr totalt. Vi vil be Obos om noe mer fra for at vi slipper å ha et nytt GF med nytt vedtak hvis vi ser et behov som vi ikke har oversikt idag.

Innkjøp:

For å sette i stand rommet, trengs det noen innkjøp.

1. Arbeidsbenk
Kanskje på hjul for økt fleksibilitet.
ca. 3000,-
2. Låsbare skap
Her kan vi oppbevare noen felles verktøy.
ca 3000,-
3. Strømtilførsel
Det må trekkes strømuttak inn i det aktuelle rommet, slik at vi kan bruke elektriske verktøy.
Usikker pris. 2-4000,-
4. Felles utstyr og verktøy
Denne er åpen for forslag. Det er sikkert mange som har eget utstyr, men kanskje kan vi dele på utstyr som er mindre vanlig å ha selv, og som kan være nyttig for reparasjoner i leiligheter, samt på dugnader.
Ca. 5000,-?

Forslag:
Malingstarp
Tvingere
Tenger



Vinkelsliper
Stikksag
Kapp- og gjærsag

Vedtak:

Borettslag ved Generalforsamling søker OBOS om å bruke opp til halvparten av saldoen på Miljøkonto (25.000) til oppussing og innredning av et verkstedsrom i kjelleren til oppgang 9A. Det velges et styregruppe på minst 3 personer fra deltagere på GF som skal ha fullmakt til å planlegge og fullføre innkjøp forbundet med opprettelse av verkstedet.



Generalforsamling i Smedgata 7/9, 2025

Innstilling fra valgkomiteen til nytt styre:

Styreleder: Tone Rise (ny rolle, 1 år)

Styremedlem: Roger Evans (ny rolle, 1 år)

Styremedlem: Hasti Sharifi Endestad (ny kandidat, 2 år)

Varamedlem: Louise Lorange Balch-Barte (gjenvalg, 1 år)

Roger Evans varslet i forkant av fjorårets generalforsamling at han i 2025 ikke ønsket å ta gjenvalg, men han har sagt ja til å sitte som styremedlem i et overgangsår. Han velges derfor bare for ett år. Jørgen Molaug trer ut av styret, ettersom hans tilmålte styreperiode er utløpt og han ikke ønsker ikke å stille til gjenvalg.

Øvrige styremedlemmer som ikke er på valg i år:

Miriam Ezzari (styremedlem)

Barbro Bugge Surizehi (styremedlem)

Hilsen valgkomiteen

Anna Tresse og Elias Bakken Johansen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

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: oeef@obos.no

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