



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 602 564	1 543 448
Sum inntekter		1 602 564	1 543 448
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		984 441	964 801
Sum kostnader		1 116 808	1 097 168
Driftsresultat		485 756	446 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 851	14 206
Sum finansinntekter		14 851	14 206
Annen finanskostnad		115 456	80 936
Sum finanskostnader		115 456	80 936
Netto finans		-100 605	-66 730
Ordinært resultat før skattekostnad		385 151	379 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		385 151	379 550
Årsresultat		385 151	379 550
Totalresultat		385 151	379 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 151	379 550
Sum overføringer og disponeringer		385 151	379 550



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		84 384	137 680
Sum varige driftsmidler		6 394 384	6 447 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		6 425 629	6 447 680
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 671	8 716
Sum fordringer		8 671	8 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		534 711	337 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 711	337 201
Sum omløpsmidler		543 382	345 917
SUM EIENDELER		6 969 012	6 793 597



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1 741 706	1 356 555
Sum opptjent egenkapital		1 741 706	1 356 555
Sum egenkapital		1 744 606	1 359 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 604 095	3 881 575
Øvrig langsiktig gjeld		1 526 090	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 130 185	5 376 575
Sum langsiktig gjeld		5 130 185	5 376 575
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	1
Leverandørgjeld		94 221	32 248
Annen kortsiktig gjeld			25 319
Sum kortsiktig gjeld		94 220	57 567
Sum gjeld		5 224 405	5 434 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 969 012	6 793 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 418235

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.06.2023



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 602 564	1 543 448
Sum inntekter		1 602 564	1 543 448
Kostnader			
Lønnskostnad		79 071	79 071
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 296	53 296
Annen driftskostnad		984 441	964 801
Sum kostnader		1 116 808	1 097 168
Driftsresultat		485 756	446 280
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 851	14 206
Sum finansinntekter		14 851	14 206
Annen finanskostnad		115 456	80 936
Sum finanskostnader		115 456	80 936
Netto finans		-100 605	-66 730
Ordinært resultat før skattekostnad		385 151	379 550
Ordinært resultat etter skattekostnad		385 151	379 550
Årsresultat		385 151	379 550
Totalresultat		385 151	379 550
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 151	379 550
Sum overføringer og disponeringer		385 151	379 550



Organisasjonsnr: 948 156 334
SMEDGATA 7/9 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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			
		84 384	137 680
Sum varige driftsmidler		6 394 384	6 447 680
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		31 245	
Sum finansielle anleggsmidler		31 245	0
Sum anleggsmidler		6 425 629	6 447 680
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		8 671	8 716
Sum fordringer		8 671	8 716
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		534 711	337 201
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		534 711	337 201
Sum omløpsmidler		543 382	345 917
SUM EIENDELER		6 969 012	6 793 597
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	1 741 706	1 356 555
Sum opptjent egenkapital	1 741 706	1 356 555
Sum egenkapital	1 744 606	1 359 455
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 604 095	3 881 575
Øvrig langsiktig gjeld	1 526 090	1 495 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 130 185	5 376 575
Sum langsiktig gjeld	5 130 185	5 376 575
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1	1
Leverandørgjeld	94 221	32 248
Annen kortsiktig gjeld		25 319
Sum kortsiktig gjeld	94 220	57 567
Sum gjeld	5 224 405	5 434 142
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 969 012	6 793 597



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 2023

Smedgata 7/9 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 181





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 13:00 og lukker 12. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/181>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styrets leder er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Johanne Svantorp og Roger Evans er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0181 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 69 300.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 69 300.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til tre andre medlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder er et år og de andre medlemmene er to år.-
Varamedlemmer velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Even Mehl Amundsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Molaug

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Roger Philip Evans



Sak 7

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:

- Ole Tveit Hana

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Roger Philip Evans

Sak 8

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Ole Tveit Hana og Roger Philip Evans.

Forslag til vedtak

Ole Tveit Hana og Roger Philip Evans er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Tveit Hana	Smedgata 7 B
Styremedlem	Lise Elvheim	Smedgata 7
Styremedlem	Hasti Hamidiasl	Smedgata 9
Styremedlem	Louise Lorange Balch-Barth	Smedgata 7
Varamedlem	Roger Evans	Smedgata 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Roger Evans Smedgata 7

Varadelegert
Louise Lorange Balch-Barth Smedgata 7

Valgkomiteen

Roger Evans Smedgata 7
Jørgen Molaug Smedgata 9 A

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 andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2022-2023

Vi legger nok et år bak oss i styret og vi ser frem mot et herlig sommerhalvår. Ettersom vi hadde årsmøtet sent på året i fjor og tidligere i år har det vært et noe kortere styreår enn vanlig. Styret har i denne perioden hatt 5 ordinære møter. Disse har i hovedsak bestått i å danne et beslutningsgrunnlag vedrørende forefallende og fremtidige vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, som dere kan se i punktlista under. Som alle har fått kjent på lommeboka har prisstigningen generelt i samfunnet vært ekstraordinært høy de siste par årene. På grunn av dette har styret arbeidet med å se på løsninger for å unngå den årlige økningen av felleskostnader i år. Dette er vi stolte over å ha fått til, og det har i skrivende stund ikke blitt noen økning i felleskostnadene i år. Dette betyr imidlertid at handlingsrommet til styret er noe innskrenket, men dog innenfor en sunn terskel. De største sakene som har vært diskutert og som styret har på handlingsplanen fremover er:

- Brannvernsutbedringer
- Fornyelse av låssystem
- Tilstandsvurdering av tak
- Oppgradering av fellessikringer
- Bytte til LED-belysning i fellesarealer
- Nye utemøbler

Ved spørsmål vedrørende noen av disse punktene er det bare å ta kontakt med styret på mail, Vibbo eller direkte med et av styremedlemmene.

Vaktmester Andersen tok i fjor over vaktmester- og renholdstjenester. De har nå vært hos oss siden august 2022. Etter en liten periode med innkjøring synes styret nå at de fungerer fint. Dere oppfordres alle til å ta kontakt med styret ved eventuell ris eller ros ovenfor Vaktmester Andersen, det er fint for styret å ha et inntrykk av hva beboerne synes om Vaktmester Andersens tjenester.

Nå som vi ser mot sommerhalvåret ser vi frem til å sees i bakgårdene! Med nye bakgårdsmøbler, rengjort bakgård og pussa grill håper vi på å se så mange glade grillfjes som mulig gjennom sommeren, og vi håper på stort og blidt oppmøte på sesongens dugnad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedgata 7/9 Borettslag.

Lån

Smedgata 7/9 Borettslag har lån i Eika. I budsjettet for 2023 er det lagt til grunn en renteøkning på ca. 1 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2 % fra 01.01.23. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 2022, 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 2022, 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 regnskapsfører selskap. 2018 Årsrapport med regnskap.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, 30. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	288 350	142 651	288 350	449 162
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	385 151	379 550	328 722	131 129
Tilbakeføring av avskrivning	13 53 296	53 296	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -277 480	-287 147	-295 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-155	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	160 812	145 699	33 722	31 129
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	449 162	288 350	322 072	480 291
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	543 382	345 917		
Kortsiktig gjeld	-94 220	-57 567		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	449 162	288 350		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 602 564	1 543 448	1 665 000	1 603 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 602 564	1 543 448	1 665 000	1 603 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 771	-9 771	-9 771	-9 771
Styrehonorar	4	-69 300	-69 300	-69 300	-69 300
Avskrivninger	13	-53 296	-53 296	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 000	-4 600	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 570	-56 165	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	6	-3 225	-1 072	-20 000	-10 000
Kontingenter		-5 800	-5 800	-5 800	-5 800
Drift og vedlikehold	7	-18 347	-60 391	-290 000	-90 000
Forsikringer		-143 635	-117 843	-126 100	-160 000
Kommunale avgifter	8	-296 958	-287 917	-293 207	-337 000
Energi/fyring		-189 109	-167 963	-110 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 509	-104 316	-110 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-158 037	-158 334	-167 500	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 116 808	-1 097 168	-1 264 278	-1 286 871
DRIFTSRESULTAT		485 756	446 280	400 722	316 129
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 851	14 206	0	0
Finanskostnader	11	-115 456	-80 936	-72 000	-185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 605	-66 730	-72 000	-185 000
ÅRSRESULTAT		385 151	379 550	328 722	131 129
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		385 151	379 550		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 750 000	5 750 000
Tomt		560 000	560 000
Andre varige driftsmidler	13	84 384	137 680
Miljøbankkonto, øremerket		31 245	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 425 629	6 447 680
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		8 671	8 716
Driftskonto OBOS-banken		520 995	323 598
Sparekonto OBOS-banken		13 717	13 603
SUM OMLØPSMIDLER		543 382	345 917
SUM EIENDELER		6 969 012	6 793 597
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		1 741 706	1 356 555
SUM EGENKAPITAL		1 744 606	1 359 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 604 095	3 881 575
Borettsinnskudd	15	1 495 000	1 495 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	31 090	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 130 185	5 376 575
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		94 221	32 248
Annen kortsiktig gjeld		0	25 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 220	57 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 969 012	6 793 597
Pantstillelse	17	5 945 000	10 145 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 16.03.2023
Styret i Smedgata 7/9 Borettslag

Ole Tveit Hana /s/

Lise Elvheim /s/

Hasti Hamidiasl /s/

Louise Lorange Balch-barth /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 295 400
Lån/Renter	203 112
Internett	104 052
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 602 564

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 69 300.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 276, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 225
------------------------------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-3 225
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 597
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-3 750
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 347
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 160
-----------------------	----------

Feieavgift	-5 985
------------	--------

Renovasjonsavgift	-165 813
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-296 958
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
-----------	------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 390
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-84 703
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-54 174
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-419
--------------------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-276
-------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-2 747
-----------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 429
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 037
----------------------------------	-----------------

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	269
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 912
SUM FINANSINTEKTER	14 851

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-3 048
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-112 919
Renter på leverandørgjeld	-217
SUM FINANSKOSTNADER	-115 456

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****Sykelbod**

Tilgang 2019	266 478
Avskrevet tidligere	-128 798
Avskrevet i år	-53 296
	84 384
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	84 384

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-53 296****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-1 800 472
Nedbetalt tidligere	1 632 948
Nedbetalt i år	167 524

0

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2015	-4 400 331
Nedbetalt tidligere	686 280
Nedbetalt i år	109 956
	-3 604 095
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 604 095

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-31 090
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-31 090

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 495 000
Pantelån	3 604 095
TOTALT	5 099 094

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Ny plen i begge bakgårder	
2019 - 2019	Nytt 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 i nedre 7 oppgradert.
2000 - 2001	Andelsleilighet av lokalet	Arbeid med omgjøring av forretningslokalet til andelsleilighet.
1980 - 1981	Rehabilitering	Bygningene ble pusset opp utvendig, med nye vinduer. Leilighetene har fått WC og dusj, trappene er utbedret. Det elektriske anlegget er lagt om.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 181 **Selskapsnavn:** Smedgata 7/9 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styrets leder er valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Johanne Svantorp og Roger Evans er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 69 300.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Even Mehl Amundsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jørgen Molaug

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Roger Philip Evans

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Ole Tveit Hana

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Roger Philip Evans

Sak 8 Valg av valgkomité

Ole Tveit Hana og Roger Philip Evans er valgt.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.