



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 967 387  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### 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: 03.06.2025

### 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, 28.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 916 758	2 879 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 916 758</b>	<b>2 879 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 733 179	3 996 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 790 230</b>	<b>4 054 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 126 528</b>	<b>-1 174 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 296	46 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 296</b>	<b>46 821</b>
Annen finanskostnad		505 924	458 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 924</b>	<b>458 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-490 628</b>	<b>-411 630</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 900	-1 586 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 655 216	35 655 216
Sum varige driftsmidler		35 655 216	35 655 216
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 655 216	35 655 216
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 222	-4 517
Andre fordringer		57 935	52 626
Sum fordringer		65 157	48 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		654 105	269 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 105	269 161
Sum omløpsmidler		719 261	317 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 300</b>	<b>3 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 659 560	13 023 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 659 560</b>	<b>13 023 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 662 860</b>	<b>13 026 960</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 577 736	8 551 788
Øvrig langsiktig gjeld		14 020 000	14 020 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 597 736</b>	<b>22 571 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 597 736</b>	<b>22 571 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 808	62 433
Leverandørgjeld		39 730	230 686
Skyldige offentlige avgifter		2 244	
Annen kortsiktig gjeld		69 099	80 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>113 881</b>	<b>373 737</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 711 617</b>	<b>22 945 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 557369

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 967 387  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

#### 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: 03.06.2025

#### 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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 980 967 387  
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 916 758	2 879 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 916 758</b>	<b>2 879 111</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 733 179	3 996 997
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 790 230</b>	<b>4 054 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 126 528</b>	<b>-1 174 936</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 296	46 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 296</b>	<b>46 821</b>
Annen finanskostnad		505 924	458 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>505 924</b>	<b>458 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-490 628</b>	<b>-411 630</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		635 900	-1 586 566
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>



Organisasjonsnr: 980 967 387  
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		35 655 216	35 655 216
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 655 216	35 655 216
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 222	-4 517
Andre fordringer		57 935	52 626
Sum fordringer		65 157	48 109
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		654 105	269 161
Sum omløpsmidler		719 261	317 270
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 300	3 300
Sum innskutt egenkapital		3 300	3 300
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	13 659 560	13 023 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 659 560</b>	<b>13 023 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 662 860</b>	<b>13 026 960</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 577 736	8 551 788
Øvrig langsiktig gjeld	14 020 000	14 020 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 597 736</b>	<b>22 571 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 597 736</b>	<b>22 571 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 808	62 433
Leverandørgjeld	39 730	230 686
Skyldige offentlige avgifter	2 244	
Annen kortsiktig gjeld	69 099	80 618
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>113 881</b>	<b>373 737</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 711 617</b>	<b>22 945 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>



Organisasjonsnr: 980 967 387  
BORETTLAGET SMEDSTUVEIEN 7

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. 9276  
BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7





## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

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:

3. juni 2025 kl. 14:00, Smedstua.

### 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 valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7



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

Mona Helberg velges som møteleder.

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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Bjørn Hårsaker velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Styret har siden forrige årsmøte bestått av:



Styreleder: Mona Helberg - på valg, tar gjenvalg

Styremedlem: Cato Næss - ikke på valg

Styremedlem: Jan-Petter Albertsen - på valg, tar gjenvalg

Styremedlem: Anne S. Nornberg - ikke på valg

Varamedlem: Bjørn Arne Hårsaker - på valg, tar gjenvalg

Varamedlem: Paal Inge Berg - på valg, tar gjenvalg

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mona Helberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan-Petter Albertsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Bjørn Arne Hårsaker
- Paal Inge Berg

## **Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 8

## **Valg av valgkomite**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Ødegård	Overlege Kindts Gate 3
Styremedlem	Jan-Petter Albertsen	Smedstuveien 7
Styremedlem	Cato Næss	Smedstuveien 7
Styremedlem	Anne Synnøve Nornberg	Smedstuveien 7
Varamedlem	Paal Inge Berg	Smedstuveien 7
Varamedlem	Bjørn Arne Hårsaker	Wedels Gate 10

### Valgkomiteen

Atle Ingebrigtsen	Smedstuveien 7
Jan Ivar Wærøe	Smedstuveien 7

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 44 28 00 og e-post [mona@tryggbo.as](mailto:mona@tryggbo.as) 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 Borettslaget Smedstuveien 7

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter.

Borettslaget Smedstuveien 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980967387, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

412      186

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.

Borettslaget Smedstuveien 7 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Morten Svenneby-Arvnes.

Borettslagets revisor er Deloitte.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Smedstuveien 7

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Smedstuveien 7 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt tilborettslagets 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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske  
Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Borettslaget Smedstuveien 7

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 15. mai 2025  
Deloitte AS

**Harald Halvorsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name Date  
Halvorsen, Harald 2025-05-15

Identification

 bankID Halvorsen, Harald



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

9 av 19

Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf



## BORETTLAGET SMEDSTUVEIEN 7 ORG.NR. 980 967 387, KUNDENR. 9276

### 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.

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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-56 468</b>	<b>1 661 396</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		635 900	-1 586 566
Økning annen langsiktig gjeld		264 388	8 628 435
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-238 440	-8 759 732
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>661 848</b>	<b>-1 717 863</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>605 380</b>	<b>-56 468</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		719 261	317 270
Kortsiktig gjeld		-113 881	-373 737
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>605 380</b>	<b>-56 467</b>



**BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7  
ORG.NR. 980 967 387, KUNDENR. 9276**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 892 135	2 855 435	2 929 000	2 928 000
Andre inntekter	3	24 623	23 676	24 000	24 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 916 758</b>	<b>2 879 111</b>	<b>2 953 000</b>	<b>2 952 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 051	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-15 600	-14 606	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-77 085	-73 575	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-17 538	-16 500	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-242 619	-2 505 406	-359 000	-363 000
Forsikringer		-132 423	-119 935	-131 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-352 917	-304 909	-356 000	-388 000
Energi/fyring		-407 700	-465 423	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 345	-210 252	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	10	-283 952	-286 391	-269 000	-281 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 790 230</b>	<b>-4 054 047</b>	<b>-1 945 550</b>	<b>-2 032 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 126 528</b>	<b>-1 174 936</b>	<b>1 007 450</b>	<b>920 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 296	46 821	0	0
Finanskostnader	12	-505 924	-458 451	-494 000	-492 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-490 628</b>	<b>-411 630</b>	<b>-494 000</b>	<b>-492 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>635 900</b>	<b>-1 586 566</b>	<b>513 450</b>	<b>428 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		635 900	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 586 566		



## BORETTLAGET SMEDSTUVEIEN 7 ORG.NR. 980 967 387, KUNDENR. 9276

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	35 655 216	35 655 216
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>35 655 216</b>	<b>35 655 216</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 222	-4 517
Forskuddsbetalte kostnader		57 935	52 626
Driftskonto OBOS-banken		651 701	233 714
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 750	0
Sparekonto OBOS-banken		654	35 448
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>719 261</b>	<b>317 270</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 33 * 100		3 300	3 300
Opptjent egenkapital		13 659 560	13 023 660
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 662 860</b>	<b>13 026 960</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 577 736	8 551 788
Borettsinnskudd	15	14 020 000	14 020 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 597 736</b>	<b>22 571 788</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 715	9 025
Leverandørgjeld		39 730	230 686
Skyldige offentlige avgifter	16	2 244	0
Påløpte renter		2 808	43 949
Påløpte avdrag		0	18 484
Annen kortsiktig gjeld	17	48 384	71 593
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>113 881</b>	<b>373 737</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 374 477</b>	<b>35 972 485</b>
Pantstillelse	18	35 020 000	35 020 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 13.05.2025  
Styret i Borettslaget Smedstuveien 7

Mona Helberg /s/    Anne S. Nornberg /s/    Cato Næss /s/    Jan-Petter Albertsen /s/

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 603 700
Akonto energi	237 600
Garasje	74 100
Energiavregning 2023	-23 265
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 892 135</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leie basestasjon	24 623
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>24 623</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 051
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 051</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 600.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 538
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 538</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-113 773
Drift/vedlikehold elektro	-3 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 525
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 854
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-242 619</b>

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

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

Eiendomsskatt	-140 277
Vann- og avløpsavgift	-103 440
Renovasjonsavgift	-109 200
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-352 917</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 774
Annet driftsmateriale	-98
Vaktmestertjenester	-124 673
Vakthold	-13 223
Renhold ved firmaer	-108 759
Andre fremmede tjenester	-6 454
Trykksaker	-2 709
Andre kontorkostnader	-354
Bank- og kortgebyr	-3 152
Velferdskostnader	-8 758
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-283 952</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	1 945
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 297
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 296</b>

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

Renter og gebyr på lån	-505 924
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-505 924</b>

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

Kostpris/bokført verdi	34 214 000
Kostpris/bokført verdi rehabilitering	1 441 216
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>35 655 216</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.412/bnr.186

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023 (innvilget 9 500 000)	-8 628 435
Restbeløp utbetalt 2024	-264 388
Nedbetalt tidligere	76 647
Nedbetalt i år	238 440

-8 577 736

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 577 736</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-14 020 000
-------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-14 020 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-494

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 244</b>
-----------------------------------------	---------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember	-41 867
Refusjon strømvregning	-6 517

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 384</b>
-----------------------------------	----------------



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 020 000
Pantelån	8 577 736
<b>TOTALT</b>	<b>22 597 736</b>

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

Bygninger	35 655 216
<b>TOTALT</b>	<b>35 655 216</b>



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER  
I BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7. 2025-2026

MONA ØDEGÅRD HELBERG  
Styreleder

CATO NÆSS  
Styremedlem

SYNNØVE NORBERG  
Styremedlem

JAN-PETTER ALBERTSEN  
Styremedlem

PAAL-INGE BERG  
Varamedlem

BJØRN HÅRSAKER  
Varamedlem

For valgkomiteen Jan Ivar Wærøe Atle Ingebrigtsen



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 9276 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SMEDSTUVEIEN 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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