



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 517 248  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 503 343	19 873 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 503 343</b>	<b>19 873 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 712 641	1 793 435
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		422 789	413 485
Annen driftskostnad		22 512 755	24 378 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 648 185</b>	<b>26 585 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 144 842</b>	<b>-6 711 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 752	29 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 752</b>	<b>29 538</b>
Annen finanskostnad		3 434 282	1 720 326
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 434 282</b>	<b>1 720 326</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 370 530</b>	<b>-1 690 788</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 515 372	-8 402 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		928 472	1 351 261
Sum varige driftsmidler		45 794 592	46 217 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		103 104	118 998
Sum finansielle anleggsmidler		132 994	148 888
Sum anleggsmidler		45 927 586	46 366 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		83 750	
Andre fordringer		429 618	1 510 499
Sum fordringer		513 368	1 510 499
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 791 001	4 096 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 791 001	4 096 304
Sum omløpsmidler		5 304 369	5 606 803
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 231 955</b>	<b>51 973 072</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		32 800	32 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>32 800</b>	<b>32 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		35 850 164	28 334 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-35 850 164</b>	<b>-28 334 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-35 817 364</b>	<b>-28 301 992</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		76 068 013	71 776 734
Øvrig langsiktig gjeld		6 326 446	6 344 756
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 394 459</b>	<b>78 121 490</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>82 394 459</b>	<b>78 121 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		617 355	106 266
Leverandørgjeld		3 797 764	945 272
Skyldige offentlige avgifter		91 276	106 219
Annen kortsiktig gjeld		148 467	995 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 654 861</b>	<b>2 153 575</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>87 049 320</b>	<b>80 275 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 231 955</b>	<b>51 973 072</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421261

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 517 248  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SMEDSTUA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		20 503 343	19 873 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>20 503 343</b>	<b>19 873 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 712 641	1 793 435
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		422 789	413 485
Annen driftskostnad		22 512 755	24 378 157
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 648 185</b>	<b>26 585 076</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-4 144 842</b>	<b>-6 711 876</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 752	29 538
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 752</b>	<b>29 538</b>
Annen finanskostnad		3 434 282	1 720 326
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 434 282</b>	<b>1 720 326</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 370 530</b>	<b>-1 690 788</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 515 372	-8 402 665
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 866 120	44 866 120
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		928 472	1 351 261
Sum varige driftsmidler		45 794 592	46 217 381
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		29 890	29 890
Andre fordringer		103 104	118 998
Sum finansielle anleggsmidler		132 994	148 888
Sum anleggsmidler		45 927 586	46 366 269
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		83 750	
Andre fordringer		429 618	1 510 499
Sum fordringer		513 368	1 510 499
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 791 001	4 096 304
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 791 001	4 096 304
Sum omløpsmidler		5 304 369	5 606 803
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 231 955</b>	<b>51 973 072</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	32 800	32 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>32 800</b>	<b>32 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	35 850 164	28 334 792
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-35 850 164</b>	<b>-28 334 792</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-35 817 364</b>	<b>-28 301 992</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76 068 013	71 776 734
Øvrig langsiktig gjeld	6 326 446	6 344 756
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>82 394 459</b>	<b>78 121 490</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>82 394 459</b>	<b>78 121 490</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	617 355	106 266
Leverandørgjeld	3 797 764	945 272
Skyldige offentlige avgifter	91 276	106 219
Annen kortsiktig gjeld	148 467	995 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 654 861</b>	<b>2 153 575</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>87 049 320</b>	<b>80 275 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>51 231 955</b>	<b>51 973 072</b>



Organisasjonsnr: 948 517 248  
SMEDSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 389

Smedstua Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Smedstua 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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Smia.

### 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 styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedstua Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås Carl Fredrik Arntzen.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse 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.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Protokollvitne(r) velges i møtet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Håvard Pedersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 dekkes ved overføring fra egenkapital

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 Smedstua Brl.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

### Valg av styre

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Myrbakken

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linda E Veslum Løkken

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ikran Mohammed Ali
- Ole Andre Lindberg
- Tahir Khan

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens forslag for styre i Smedstua brl selskap 389.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Myrbakken

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ina Danielsen

Sak 9

## Valgkomite

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Aleksander Danielsen og Luis Armando Ortiz.



Forslag til vedtak

Aleksander Danielsen og Luis Armando Ortiz.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Myrbakken	Kristoffer Robins Vei 82
Styremedlem	Rizwan Bhatti	Kristoffer Robins Vei 22
Styremedlem	Ina Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Styremedlem	Linda E Veslum Løkken	Kristoffer Robins Vei 68
Styremedlem	Roar Nordquist	Kristoffer Robins Vei 40
Varamedlem	Ikran Mohammed Ali	Kristoffer Robins Vei 30
Varamedlem	Ole Andre Lindberg	Kristoffer Robins Vei 16

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Espen Myrbakken Kristoffer Robins Vei 82

#### Varadelegert

Ina Danielsen Kristoffer Robins Vei 76

### Valgkomiteen

Aleksander Danielsen	Kristoffer Robins Vei 76
Ole Edon Johansen	Erich Mogensøns Vei 34
Luis Armando Ortiz	Kristoffer Robins Vei 6

### Generelle opplysninger om Smedstua Borettslag

Borettslaget består av 328 andelsleiligheter.

Smedstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948517248, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 40

Første innflytting skjedde i 1968. 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.

Smedstua Borettslag har to ansatte ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 20 503 343.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 24 648 185.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 290 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedstua Borettslag.

### Lån

Smedstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 332 012.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 2023 Smedstua Brl.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, 9. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## SMEDSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 453 228</b>	<b>5 695 402</b>	<b>3 453 228</b>	<b>649 508</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 515 372	-8 402 665	3 014 500	2 326 382
Tilbakeføring av avskrivning	15	422 789	413 485	0	0
Fradrag kjøpssum anl.midler		0	-46 525		
Tillegg for nye langsiktige lån	20	6 284 804	71 565 113	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-1 993 525	-65 770 871	-250 000	-1 905 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 416	-711	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 803 720</b>	<b>-2 242 174</b>	<b>2 764 500</b>	<b>421 382</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>649 508</b>	<b>3 453 228</b>	<b>6 217 728</b>	<b>1 070 890</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 304 369	5 606 803		
Kortsiktig gjeld		-4 654 861	-2 153 575		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>649 508</b>	<b>3 453 228</b>		

**SMEDSTUA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	19 661 282	18 591 209	19 938 000	20 851 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	2 000 000	0
Andre inntekter	3	842 061	1 281 991	1 050 000	1 300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>20 503 343</b>	<b>19 873 200</b>	<b>22 988 000</b>	<b>22 151 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 362 641	-1 443 435	-1 416 000	-1 466 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-422 789	-413 485	0	0
Revisjonshonorar	6	-17 625	-35 375	-15 000	-15 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-315 300	-302 590	-315 000	-334 218
Konsulenthonorar	7	-904 483	-1 698 133	-250 000	-200 000
Kontingenter		-65 600	-76 480	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-9 627 294	-10 930 622	-3 160 000	-1 450 000
Forsikringer		-756 025	-658 921	-716 000	-842 000
Kommunale avgifter	9	-3 107 649	-2 601 655	-2 996 000	-3 481 900
Energi/fyring	10	-4 562 099	-5 214 681	-4 500 000	-4 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 510 727	-1 213 442	-1 250 000	-1 586 000
Andre driftskostnader	11	-1 645 952	-1 646 258	-1 639 500	-1 641 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 648 185</b>	<b>-26 585 076</b>	<b>-16 727 500</b>	<b>-15 536 618</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 144 842</b>	<b>-6 711 876</b>	<b>6 260 500</b>	<b>6 614 382</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	63 752	29 538	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-3 434 282	-1 720 326	-3 249 000	-4 291 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 370 530</b>	<b>-1 690 788</b>	<b>-3 246 000</b>	<b>-4 288 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 515 372</b>	<b>-8 402 665</b>	<b>3 014 500</b>	<b>2 326 382</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-7 515 372	-8 402 665		

**SMEDSTUA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 517 248, KUNDENR. 389****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	43 156 154	43 156 154
Tomt		1 709 966	1 709 966
Andre varige driftsmidler	15	928 472	1 351 261
Aksjer og andeler	16	29 890	29 890
Miljøbankkonto, øremerket		72 748	88 642
Langsiktige fordringer	17	30 356	30 356
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 927 586</b>	<b>46 366 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		83 750	0
Forskuddsbetalte kostnader		425 727	1 441 749
Andre kortsiktige fordringer	18	3 891	68 750
Driftskonto OBOS-banken		3 306 511	1 449 846
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 287	50 559
Sparekonto OBOS-banken		191 808	511 561
Sparekonto OBOS-banken II		724 462	1 593 010
Innestående i andre banker		524 933	491 329
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 304 369</b>	<b>5 606 803</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 231 955</b>	<b>51 973 072</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 328 * 100		32 800	32 800
Udekket tap	19	-35 850 164	-28 334 792
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-35 817 364</b>	<b>-28 301 992</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	76 068 013	71 776 734
Borettsinnskudd	21	6 199 600	6 199 600
Annen langsiktig gjeld	22	57 225	57 225
Avsetning bomiljøtiltak		69 621	87 931
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>82 394 459</b>	<b>78 121 490</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 797 764	945 272
Skyldige offentlige avgifter	23	91 276	106 219
Påløpte renter		372 471	21 813
Påløpte avdrag		244 884	84 453
Påløpte kostnader		0	195 397
Annen kortsiktig gjeld	24	148 467	800 421
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 654 861</b>	<b>2 153 575</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****51 231 955 51 973 072**

Pantstillelse	25	104 184 600	104 184 600
Garantiansvar			

Oslo, 19.03.2024  
Styret i Smedstua Borettslag

Espen Myrbakken/s/

Rizwan Bhatti/s/

Ina Danielsen/s/

Linda E Veslum Løkken/s/

Roar Nordquist/s/

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	19 042 980
Bredbånd	271 584
Trappevask	267 648
Parkeringsleie	83 200
Elbilparkering	42 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 707 712</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-32 800
Elbilparkering	-13 630
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>19 661 282</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Bominntekter	354 740
Egenandel forsikring	30 000
Miljøfond	158 972
Vaktmestertjenester fra Smevollen BRL	275 000
Vaktmestertjenester fra Tokeru varmesentral AS	23 349
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>842 061</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 038 500
Overtid	-96 783
Påløpte feriepenge	-148 467
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-212 508
Pensjonskostnader innskudd	-27 117
AFP-pensjon	-17 704
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-507
Yrkesskadeforsikring	-1 322
Refusjon sykepenge	183 769
Bedriftshelsetjeneste	-900
Arbeidsklær	-2 603
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 362 641</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 150, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-880 357
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 650
Fornuebu forvaltning AS	-11 476
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-904 483</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien AS	-7 918 846
--------------	------------

<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 918 846</b>
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-880 229
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-218 078
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-115 603
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-190 175
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-136 906
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-153 062
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 394
---------------------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 627 294</b>
---------------------------------	-------------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-1 996 488
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-1 111 161
-------------------	------------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 107 649</b>
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-399 440
------------------	----------

Varmesentralen	-4 162 659
----------------	------------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-4 562 099</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 017
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 773
-----------------------------	--------

Diverse leiekostnader/leasing	-4 000
-------------------------------	--------

Verktøy og redskaper	-34 846
----------------------	---------

Driftsmateriell	-64 261
-----------------	---------

Lyspærer og sikringer	-7 945
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-778 842
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-530 490
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-23 231
--------------------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-8 189
--------------------------	--------

Trykksaker	-14 747
------------	---------

Andre kostnader tillitsvalgte	-1 150
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-7 405
-----------------------	--------

Telefon/bredbånd	-8 609
------------------	--------

Porto	-20
-------	-----

Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 097
--------------------------------	---------



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-39 468
Forsikringer/avgifter biler	-4 906
Reisekostnader	-363
Kontingenter	-5 647
Bank- og kortgebyr	-5 758
Velferdskostnader/vaktmester	-12 189
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 645 952</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 906
Renter bank	11 287
Andre renteinntekter	863
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>63 752</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-36 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 390 074
Renter på leverandørgjeld	-7 225
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 434 282</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokført verdi 1969	25 825 000
Tilgang 1997	17 331 154
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 156 154</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.100/bnr.40

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

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

PC med utstyr		
Tilgang 2006	16 299	
Avskrevet tidligere	-16 298	
		1
Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2021	57 981	
Avskrevet tidligere	-11 597	
Avskrevet i år	-11 597	
		34 787
Sandspreder		



Tilgang 2022	46 525	
Avskrevet i år	-9 305	37 220
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2019	29 990	
Avskrevet tidligere	-23 992	
Avskrevet i år	-5 997	1
Snøskjær nr. 2/brøyteskjær		
Tilgang 2021	20 800	
Avskrevet tidligere	-8 320	
Avskrevet i år	-4 160	8 320
Tørketrommel		
Kostpris	1	1
Varebil		
Tilgang 2016	149 000	
Avskrevet tidligere	-148 999	1
Vaskemaskin		
Kostpris	1	1
Wille 655 med utstyr		
Tilgang 2013	178 612	
Avskrevet tidligere	-178 611	1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2014	300 000	
Avskrevet tidligere	-299 999	1
Wille traktor		
Tilgang 2018	38 578	
Avskrevet tidligere	-30 861	
Avskrevet i år	-7 716	1
Wille Snøskuffe		
Tilgang 2014	10 000	
Avskrevet tidligere	-9 999	1
Wille Sandstrøer		
Tilgang 2014	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2018	30 352	
Avskrevet tidligere	-24 280	



15

Smedstua Borettslag

Avskrevet i år	-6 071	1
Garasje borettslaget		
Tilgang 2014	88 000	88 000
Kameraanlegg		
Tilgang 2017	1 003 125	
Avskrevet tidligere	-788 170	
Avskrevet i år	-143 304	71 652
Kamera		
Tilgang 2020	573 201	
Avskrevet tidligere	-343 920	
Avskrevet i år	-114 640	114 641
Oppvaskmaskin		
Tilgang 2006	25 156	
Avskrevet tidligere	-25 155	
		1
Avfallsanlegg		
Rabatt 2014	-26 160	
Tilgang 2013	1 800 000	
Avskrevet tidligere	-1 080 000	
Avskrevet i år	-120 000	
		573 840
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>928 472</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -422 789**

Garasjene er ikke avskrevet. Styret mener det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforingelsen av garasjene.

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Andel Fossum Gård	90
Aksjer Tokerud Varmesentral	29 800
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>29 890</b>

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andel tomt i selskap 391	30 356
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>30 356</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaktmestertjeneste for desember, Tokerud varmesentral AS	3 891
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 891</b>

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-16 460 000	
Nedbetalt tidligere	15 136 030	
Nedbetalt i år	367 168	
		-956 802

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-68 565 113	
Utbetalt økning 2022	-3 000 000	
Økning i år	-6 284 804	
Nedbetalt tidligere	1 112 349	
Nedbetalt i år	1 626 357	
		-75 111 211

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-76 068 013**

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969 og 2004 -6 181 500

Øket 2012 -18 100

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-6 199 600**

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -51 725

Depositum -5 500

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-57 225**

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -43 287



Skyldig arbeidsgiveravgift	-47 989
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-91 276</b>

**NOTE: 24****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-148 467
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-148 467</b>

**NOTE: 25****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 199 600
Pantelån	76 068 013
Påløpte avdrag	244 884
<b>TOTALT</b>	<b>82 512 497</b>

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

Bygninger	43 156 154
Tomt	1 709 966
<b>TOTALT</b>	<b>44 866 120</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

E-post adressen til styret er [smedstua@styrerommet.no](mailto:smedstua@styrerommet.no). For mer informasjon om borettslaget se hjemmesiden på [www.smestuaborettslag.no](http://www.smestuaborettslag.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.

### Styrets arbeid

Det er avholdt 9 styremøter og behandlet 61 saker i styreperioden 2023/2024. I tillegg til dette har det vært avholdt møter med forretningsfører, samt avholdt møter med OBOS Prosjekt og møter med de største leverandørene til borettslaget. Mye av styrets arbeid i denne perioden har gått med til oppgradering av utemiljø, lekeplasser, møteplasser og grøntanlegg (tun 3 og 4 var ferdig i 2023), samt oppstarten med EI-bil ladning.

Borettslaget har vært representert i styret i Tokerud Varmesentral A/S. I tillegg har borettslaget en andel i Øvre Fossum gård.

Lagets forvaltningskonsulent i OBOS har vært Håvard Pedersen.

### Nye andelseiere:

I løpet av 2023 fikk borettslaget 12 nye andelseiere, mot 17 i 2022.

Framleiesøknader:

Styret har godkjent 2 søknader om overlating av bruk (framleiesøknader) i 2023, mot 2 i 2022.

### Dugnad – bortkjøring av storsøppel:

Vårdugnaden ble utført mai mnd. Vaktmesterne stilte med mannskaper, bil og redskaper. Det ble ikke gjennomført bortkjøring av storsøppel pga. rehabilitering av samværs/lekeplassene.

Styret minner om at det ikke er tillatt å sette fra seg storsøppel, bildekk, batterier og elektriske artikler, maling og løsemidler i borettslagets fellesrom.

### Ambolten:

Borettslagsavisen "Ambolten" er en enkel trykksak som informerer om hvilke saker styret arbeider med til enhver tid. I 2022 utkom Ambolten med 1 nummer.

Dersom du har noe å meddele de øvrige beboere kan du skrive noen ord og legge i styrets postkasse eller sende e-post til [smedstua@styrerommet.no](mailto:smedstua@styrerommet.no)

### Vaskeriene:

Det ble kjøpt inn 1 ny tørketrommel.

### Bommer:

Driften/service av bommene besørges av Swarco AS.

**Parkeringsplassene:**

Minner om at bestemmelsene for parkering står i husordensreglene under parkeringsbestemmelser.

P-Service AS står for kontrollavgifter.

**Vinduer:**

Det er viktig at andelseierne sørger for god lufting av leilighetene samt påser at vinduene ikke står veldig åpne på våren, høsten og vinteren.

**Skadedyr bekjempelse:**

Pelias (tidligere Oslo Skadedyrkontroll AS) utfører skadedyrkontrollen i borettslaget. Det foretas befaringer 4-6 ganger pr år.

**Klagesaker:**

2023 har det vært unormalt år med mange klagesaker. De fleste er støy fra naboer. Styret minner om husordensreglene om når det skal være ro i leilighetene og fellesarealene.

**Lekeplassene – vernerunde:**

Borettslaget har 5 års garanti fra Lekeplassinspektørene AS vedr vedlikehold av lekeapparater mv. I samsvar med HMS forskrifter er det inngått avtale om forlengelse av denne avtalen som gjelder ettersyn av lekeapparater. Det er foretatt årskontroll av lekeapparater mv og vedlikeholds-punktene i rapporten ble utbedret.

**Rehabilitering av sluk – refusjon – vannskader:**

Borettslaget har en del vannskader som følge av dårlige sluk, manglende vedlikehold (rensing av sluk) og vanngjennomtrengning i badegulv.

Ordningen med refusjon av utgifter til rehabilitering av sluk og membran ble innført 1.1.1997. Reglene er at borettslaget dekker inntil kr 10.000 dersom autorisert firma med godkjent våtromsertifikat er benyttet.

Originalkvittering, der kostnadene til nytt sluk og membran er spesifisert, må forelegges styret før beløpet kan utbetales. I løpet av 2023 har styret behandlet og godkjent 4 slike søknader.

**Tokerud Varmesentral A/S:**

Tokerud Varmesentral eies i fellesskap av tre borettslag i området og står for levering av varmtvann og radiatorvarme til disse. Varmesentralen står for den daglige driften av gasspumpe-stasjonen på Rommensletta, noe som innebærer justering av brønner, samt vanlig ettersyn og driftsvedlikehold.

Tokerud Varmesentral A/S har 1 ansatte, med Svein Andersson som daglig leder.

Borettslagets representant i styret har vært Espen Myrbakken med Ina Danielsen som varamedlem. Espen Myrbakken har i perioden vært styreleder i Varmesentralen.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19901178. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ferdigstillelse møteplasser og grøntarealer på tun 3 og 4.	
2022	Byttet nytt låssystem Oppgradering av utemiljø Lekeplasser Møteplasser og grøntanlegg på tun 1 og 2.	
2021	Byttet alle dører til undersentralene + oppussing av det siste vaskeriet	Totalt 17 stk
2020 - 2020	Oppussing av 4 fellesvaskerier.	
2019	Fasaderehabilitering-Opp.vaskerier	Fasaderehabilitering- Ferdigstilt Oppussing av vaskerier 4 stk
2018	Fasaderehabilitering	
2016 - 2016	Vindusutskiftning	Borettslaget vedtok på ordinær generalforsamling 13.5.2016 å skifte vinduene til en estimert kostnad på kr 8.000.000.
2015	P-plass, ventilasjon, belysning	Ferdigstillelse av parkeringsplassen, montering av 6 nye lysmaster, flytting av 3 lysmaster, ferdigstillelse av gjesteparkeringsplasser, opprettelse av ytterligere 12 gjesteparkeringsplasser ekstra som følge av rehabiliteringen. Byttet 2 stk hovedtavler i blokker KR 2 og KR 16. Ventilasjonskontroll og rens av ventilasjon i alle leilighetene. Montering av til sammen 330 nye sensor LED lamper i oppganger, sykkelboder og vaskerier.
2014	Oppgradering av parkeringsplassene	Biloppstillingsplassen skal oppgraderes med ny asfalt, ny utebelysning, nye uttak til motorvarmere og ladestasjon til elbiler.
2013	Oppgradering av uteområdene	nytt avfallsystem, ny belysning, oppgradering av inngangspartiene, beplantning m.m.
2012	Byttet 750 stk. fasadeplater.	Nye kjellernedganger og dører.
2011	Nye belysning på parkeringsplassen.	Nye undersestaler som angår fjernvarme. Nedløpsrør skiftet.



2010	Fjernvarmerør	Utskifting av fjernvarmerør fra Tokerud Varmesentral, gjennom borettslaget
2009	Rehabilitering av Smia.	
2008	Nye betalingsautomater på bommene	
2007	Nye postkasser og ringetablå	
2006	Nye stoppekraner i alle kjellere	
2006	22 nedløpsrør skiftet	
2004	Maling av resterende oppganger.	
2003	Soilrør og maling oppganger.	Skiftet soilrør i Kristoffer Robins vei 48-50. Maling av 10 oppganger.
2002	Skiftet 159 vinduer. Maling av 10 oppganger.	
2001	Inngangspartier og vinduer.	Skiftet inngangspartiene og delvis utskiftet defekte vinduer.
2000	Full oppgradering av kabel TV-nettet	
1999	Uteareal/Motorsykelbur/Smia/Trappe rom	Utearelene ble opprustet. Nye motorsykelbur. Rehabilitering av Smia. Tak over trapperom
1998	Rehabilitering av Smia	
1995 - 1996	Samtlige leiligheter fikk nye balkonger.	
1995 - 1996	Undersentraler for varme og varmtvann er skiftet	
1994	Nye motorvarmere.	
1993	Nye veibommer. Nye tørketromler	
1992	Ombygging i Smia - nytt styrerom	
1991	1991 Røykvarslere og brannslukkingsu	
1990	Asfaltering/oppganger/veibommer/ut elys.	Reasfaltering av gangveier og lekeplasser. Full oppussing av oppganger og vaskerier. Elektriske veibommer. Utskifting av utelys og lys i tilfluktsrom. Omlegging av drenering ved 32-36
1989	Skiftet vinduer, inngangsdører og tak.	



**0389 Smedstua Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder for 2 år foreslås:**

Navn: Espen Myrbakken

Adresse Kristoffer Robins Vei 82

E-postadresse: espen.myrbakke@tibnor.com

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Nav Rizwan Bhatti:

Adresse Kristoffer Robins Vei 22

E-postadresse: rizwan.bhatti@outlook.com

Navn: Ina Danielsen

Adresse Kristoffer Robins Vei 76

E-postadresse: danielsenina@outlook.com

Navn: Roar Nordquist

Adresse Kristoffer Robins Vei 40

E-postadresse roarnordquist@gmail.com

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Navn: Linda E. Veslum Løkken

Adresse Kristoffer Robins Vei 68

E-postadresse linda.lokken@gmail.com

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Navn: Tahir Khan

Adresse: Kristoffer Robinsvei 12

E-postadresse: tsk786tsk@gmail.com

2. Navn: Ole Andre Lindberg

Adresse Kristoffer Robins Vei 16

E-postadresse: olan\_lind@hotmail.com

3. Navn: Ikran Mohammed Ali

Adresse Kristoffer Robins Vei 30

E-postadresse: iki\_87@hotmail.com

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Espen Myrbakken

Adresse: Kristoffer Robins Vei 82

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Ina Danielsen

Adresse: Kristoffer Robins Vei 76

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Navn: Aleksander Danielsen

Adresse: Kristoffer Robins Vei 76

E-postadresse: aleksa.dani1988@gmail.com

Navn: Luis Armando Ortiz

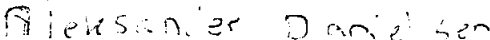
Adresse Kristoffer Robins vei 6

E-postadresse: luis.ortiz@orkla.no

Dato: 04.03.2024 I valgkomiteen for Smedstua Borettslag

Ole Edon Johansen: 

Luis Armando Ortiz: 

Aleksander Danielsen: 



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 389 Selskapsnavn: Smedstua Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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