



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMIENE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 984889542

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 794 238	1 354 450
Sum inntekter		1 794 238	1 354 450
Kostnader			
Lønnskostnad		51 344	51 345
Annen driftskostnad		805 046	676 637
Sum kostnader		856 390	727 982
Driftsresultat		937 848	626 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 035	1 775
Sum finansinntekter		3 035	1 775
Annen finanskostnad		193 418	166 656
Sum finanskostnader		193 418	166 656
Netto finans		-190 383	-164 881
Resultat før skattekostnad		747 465	461 587
Årsresultat		747 465	461 587
Totalresultat		747 465	461 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		747 465	461 587
Sum overføringer og disponeringer		747 465	461 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 313 783	22 313 783
Sum varige driftsmidler		22 313 783	22 313 783
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		32 585	27 700
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		22 346 368	22 341 483
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 927	29 395
Sum fordringer		29 927	29 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 998	432 477
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 998	432 477
Sum omløpsmidler		581 925	461 873
SUM EIENDELER		22 928 293	22 803 356

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 563 642	2 816 177
Sum opptjent egenkapital		3 563 642	2 816 177
Sum egenkapital		3 565 442	2 817 977
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 081 681	3 723 908
Øvrig langsiktig gjeld		16 052 251	16 048 415
Sum annen langsiktig gjeld		19 133 932	19 772 323
Sum langsiktig gjeld		19 133 932	19 772 323
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		159 888	185 537
Leverandørgjeld		69 030	26 764
Annen kortsiktig gjeld			755
Sum kortsiktig gjeld		228 918	213 055
Sum gjeld		19 362 851	19 985 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 928 293	22 803 356



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 430409

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMIENE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 794 238	1 354 450
Sum inntekter		1 794 238	1 354 450
Kostnader			
Lønnskostnad		51 344	51 345
Annen driftskostnad		805 046	676 637
Sum kostnader		856 390	727 982
Driftsresultat		937 848	626 468
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 035	1 775
Sum finansinntekter		3 035	1 775
Annen finanskostnad		193 418	166 656
Sum finanskostnader		193 418	166 656
Netto finans		-190 383	-164 881
Resultat før skattekostnad		747 465	461 587
Årsresultat		747 465	461 587
Totalresultat		747 465	461 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		747 465	461 587
Sum overføringer og disponeringer		747 465	461 587



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 313 783	22 313 783
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		32 585	27 700
Sum anleggsmidler		22 346 368	22 341 483
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		29 927	29 395
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 998	432 477
Sum omløpsmidler		551 998	432 477
SUM EIENDELER		22 928 293	22 803 356
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 563 642	2 816 177
Sum opptjent egenkapital	3 563 642	2 816 177
Sum egenkapital	3 565 442	2 817 977
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 081 681	3 723 908
Øvrig langsiktig gjeld	16 052 251	16 048 415
Sum annen langsiktig gjeld	19 133 932	19 772 323
Sum langsiktig gjeld	19 133 932	19 772 323
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	159 888	185 537
Leverandørgjeld	69 030	26 764
Annen kortsiktig gjeld		755
Sum kortsiktig gjeld	228 918	213 055
Sum gjeld	19 362 851	19 985 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 928 293	22 803 356



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3441

BORETTSLAGET SMIENE



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SMIENE

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 5. mai kl. 12:00 og lukker 8. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3441>

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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres styret for registrering innen fristen for avstemning, torsdag 8. mai klokka 12.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SMIENE



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

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Åse Øxnevad 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. Årsregnskap med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anja S. Borge
- Tone Vareberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Rysstad

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:

- Tone Larsgaard



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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 kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 353 007.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BORETTSLAGET SMIENE
ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		248 817	136 021
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		747 465	461 587
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-332 889	-348 204
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-309 338	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		104 189	112 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		353 006	248 817
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		581 925	461 873
Kortsiktig gjeld		-228 918	-213 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		353 007	248 818





BORETTSLAGET SMIENE
ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		334 748	335 290	344 040	318 756
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 152	1 019 160	1 018 960	1 150 244
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 484 900	1 354 450	1 363 000	1 469 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-44 999	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-7 250	-7 640	-8 000
Forretningsførerhonorar		-60 905	-57 840	-61 300	-64 000
Konsulenthonorar	6	-35 747	-73 951	-50 000	-50 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-218 679	-44 455	-225 000	-225 000
Forsikringer		-50 912	-47 033	-24 500	-61 100
Kommunale avgifter	8	-106 696	-154 064	-165 800	-150 500
Energi/fyring		-48 981	-40 562	-83 000	-83 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 424	-111 752	-118 400	-123 000
Andre driftskostnader	9	-155 851	-136 129	-141 700	-149 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-856 390	-727 982	-932 285	-969 145
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		628 510	626 468	430 715	499 855
Innbetalt andel fellesgjeld		309 338	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		937 848	626 468	430 715	499 855
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 035	1 775	0	0
Finanskostnader	11	-193 418	-166 656	-205 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-190 383	-164 881	-205 000	-182 000
ÅRSRESULTAT		747 465	461 587	225 715	317 855
Overføringer:					
Til annen egenkapital		747 465	461 587		





BORETTSLAGET SMIENE
ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 280 698	21 280 698
Tomt		1 033 085	1 033 085
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		22 346 368	22 341 483
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 863	29 395
Andre kortsiktige fordringer	13	64	0
Driftskonto OBOS-banken		551 978	432 458
Sparekonto OBOS-banken		20	19
SUM OMLØPSMIDLER		581 925	461 873
SUM EIENDELER		22 928 293	22 803 356
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	3 563 642	2 816 177
SUM EGENKAPITAL		3 565 442	2 817 977
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 081 681	3 723 908
Borettsinnskudd	16	16 021 398	16 021 398
Avsetning bomiljøtiltak	17	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 133 932	19 772 323
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		69 030	26 764
Påløpte renter		33 772	42 665
Påløpte avdrag		126 116	142 872
Annen kortsiktig gjeld		0	755
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 918	213 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 928 293	22 803 356
Pantstillelse	18	33 145 000	33 145 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 01.04.2025
Styret i Borettslaget Smiene

Tone Larsgaard

Kristoffer Wilen Haaland

Ann Kristin Luzi





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 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.

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 066 560
Kabel-TV	83 592
Kapitalkostnader på IN-lån	334 683
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	65
Overført til kapitalkostnader	-334 748
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 152



**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 44 999.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-28 337
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 410
Andre konsulentonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	-35 747

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 887
Drift/vedlikehold elektro	-14 479
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 419
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 850
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-218 679

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 285
Vann- og avløpsavgift	-16 390
Avløpsavgift	-18 206
Renovasjonsavgift	-70 815
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-106 696



**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 849
Vaktmestertjenester	-128 131
Renhold ved firmaer	-3 954
Andre fremmede tjenester	-16 451
Trykksaker	-5
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-215
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 851

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 985
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 050
SUM FINANSINNEKTER	3 035

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-70 765
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-122 653
SUM FINANSKOSTNADER	-193 418

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	21 280 698
SUM BYGNINGER	21 280 698

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.28/bnr.3431

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	64
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	64

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 541 254
Egenkapital fra IN tidligere	4 557 623
Egenkapital fra IN 2024	309 338
Reduksjon EK fra IN	-3 844 573
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 563 642

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger





som er foretatt over årenes løp,
korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 258 804	
Nedbetalt tidligere	235 865	
Nedbetalt i år	68 906	
		-1 954 033

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.2024 var 4,705%. Løpetiden er 29 år

Lånet er et annuitetslån med flytende rente .

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Opprinnelig, 2004	-10 235 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 976 408	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	263 983	
Nedbetalt tidligere, IN	4 557 623	
Nedbetalt i år, IN	309 338	
		-1 127 648
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 081 681

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003 -16 021 398

SUM BORETTSINNSKUDD -16 021 398**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -30 853

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 853

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 021 398
Pantelån	3 081 681
Påløpte avdrag	126 116
Bregnede IN-forpliktelse	1 022 388
TOTALT	20 251 583

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

Bygninger	21 280 698
Tomt	1 033 085
TOTALT	22 313 783





Til generalforsamlingen i Borettslaget Smiene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 19 Årsregnskap med revisjonsberetning.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, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 3441 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SMIENE

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>Marianne Kambo fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Åse Øxnevad 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>



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 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anja S. Borge

Tone Vareberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Liv Rysstad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tone Larsgaard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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