



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 643 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMIEJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 06.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 13.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 989643959

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 727 216	1 693 409
Sum inntekter		1 727 216	1 693 409
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Annen driftskostnad		1 671 869	1 455 205
Sum kostnader		1 740 329	1 517 960
Driftsresultat		-13 114	175 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 352	1 864
Sum finansinntekter		1 352	1 864
Annen finanskostnad		124 513	115 879
Sum finanskostnader		124 513	115 879
Netto finans		-123 161	-114 015
Resultat før skattekostnad		-136 275	61 433
Årsresultat		-136 275	61 433
Totalresultat		-136 275	61 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 275	61 433
Sum overføringer og disponeringer		-136 275	61 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 190	280
Andre fordringer		62 552	54 359
Sum fordringer		66 742	54 639
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 683	221 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 683	221 265
Sum omløpsmidler		391 425	275 904
SUM EIENDELER		391 425	275 904

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 333 676	1 197 401
Sum opptjent egenkapital		-1 333 676	-1 197 401
Sum egenkapital		-1 333 676	-1 197 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 633 997	1 350 464
Sum annen langsiktig gjeld		1 633 997	1 350 464
Sum langsiktig gjeld		1 633 997	1 350 464
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		631	582
Leverandørgjeld		60 790	108 005
Annen kortsiktig gjeld		29 682	14 254
Sum kortsiktig gjeld		91 103	122 841
Sum gjeld		1 725 100	1 473 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 425	275 904



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334080

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 643 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMIEJORDET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 06.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 12.03.2026



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 727 216	1 693 409
Sum inntekter		1 727 216	1 693 409
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	62 755
Annen driftskostnad		1 671 869	1 455 205
Sum kostnader		1 740 329	1 517 960
Driftsresultat		-13 114	175 449
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 352	1 864
Sum finansinntekter		1 352	1 864
Annen finanskostnad		124 513	115 879
Sum finanskostnader		124 513	115 879
Netto finans		-123 161	-114 015
Resultat før skattekostnad		-136 275	61 433
Årsresultat		-136 275	61 433
Totalresultat		-136 275	61 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 275	61 433
Sum overføringer og disponeringer		-136 275	61 433



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 190	280
Andre fordringer		62 552	54 359
Sum fordringer		66 742	54 639
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 683	221 265
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 683	221 265
Sum omløpsmidler		391 425	275 904
SUM EIENDELER		391 425	275 904
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 333 676	1 197 401
Sum opptjent egenkapital		-1 333 676	-1 197 401



Sum egenkapital	-1 333 676	-1 197 401
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 633 997	1 350 464
Sum annen langsiktig gjeld	1 633 997	1 350 464
Sum langsiktig gjeld	1 633 997	1 350 464
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	631	582
Leverandørgjeld	60 790	108 005
Annen kortsiktig gjeld	29 682	14 254
Sum kortsiktig gjeld	91 103	122 841
Sum gjeld	1 725 100	1 473 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	391 425	275 904



Organisasjonsnr: 989 643 959
SMIEJORDET SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5644
SMIEJORDET SAMEIE



Velkommen til årsmøte i SMIEJORDET SAMEIE

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 3. mars kl. 12:00 og lukker 6. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5644>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SMIEJORDET SAMEIE



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
Christoffer Hoff er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kjetil Gudevold og Rita Helen Jensen 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 at årets negative resultat føres mot selskapets egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5644 Kommentarer til årsregnskap og budsjett.pdf
2. 5644 REGNSKAP SMIEJORDET SAMEIE.pdf
3. 5644 Smiejordet Sameie Revisjon.pdf

Sak 5

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 6

Valg av tillitsvalgte

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtekstfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Erik Bäckehag

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Herman Kruse
- Kjetil Gudevold



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christopher Alexander Brestrup
- Henrik Andresen



Styrets årsrapport

Smiejordet sameie gjennomførte 4 protokollførte møten i løpet av året. Det blev inkallet og gjennomført 3 felles dugnader . Det gjennomførdes ett stort antal arbeidstimer på dugnad varav kan nevnes.

Etablering av utebelysning på stöttemuren i inkjøringsveien , utskifting av samtlige 60 avtrekksvifter till boligene og utlegging av nytt elvegus i utearelaerna.

Dessutom har det utförts maling av utvendig plattning og utemöbler og i korridoren i kjelleren i 1B.

Vedlikehold av 2 takflater har utförts av Hesselberg tak og Strömmen elektro utförte anslutningsarbeidet till de 60 avtrekksviftene. I tillegg har styret fått engagera sig att få reparert garasjeport , lysstyring i garasjet og en sanering efter en oljelecksasje i inkjøringsveien.

Det må understrekes den store verdien i att vi kan utföre en mengd oppgaver på dugnad för att holde kostnader og fellesavgifter nere.

Tillstand i Smiejordet sameie er stabilt og godt , vedlikehold som må påregnes i naer fremtid er maling og vedlikehold av vinduer , vindusfelt og hjörnebord. Sameiet har og fått ett prisestimat fra Hesselberg tak på legging av ett forsterkingslag. Takpapp på alle takarealer i sameiet.

Prioriterte vedlikeholdsområden 2026 vill vara maling av vindusfelt, kontroll maling og ev bytte av hjörnebord. En utbedring av takpapp på samtlige takflater vurderes og fortlöpende av styret.

För styret Smiejordet sameie

Per Backehag

Styreleder



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at innkreving for garasjeleie har blitt dobbeltregistret i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets 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 300 322,-.

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 estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SMIEJORDET SAMEIE
ORG.NR. 989643959, KLIENTNR. 5644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 720 912	1 671 288	1 738 000	1 721 000
Andre inntekter	3	6 304	22 121	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 727 216	1 693 409	1 738 000	1 721 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 755	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-55 000	-55 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 306	-8 593	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-96 925	-92 496	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-5 907	-5 228	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-544 211	-349 382	-208 000	-209 740
Forsikringer		-139 275	-129 633	-163 000	-182 560
Kommunale avgifter	8	-293 283	-268 643	-307 000	-322 285
Energi/fyring	9	-123 752	-158 082	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-224 856	-211 925	-218 000	-224 540
Andre driftskostnader	10	-235 355	-231 224	-195 000	-200 460
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 740 329	-1 517 960	-1 356 000	-1 414 265
DRIFTSRESULTAT		-13 114	175 449	382 000	306 735
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 352	1 864	0	0
Finanskostnader	12	-124 513	-115 879	-111 000	-113 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-123 161	-114 015	-111 000	-113 000
ÅRSRESULTAT		-136 275	61 433	271 000	193 735
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	61 433		
Udekket tap:		-136 275	0		



SMIEJORDET SAMEIE
ORG.NR. 989643959, KLIENTNR. 5644

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 190	280
Forskuddsbetalte kostnader		62 552	54 359
Driftskonto OBOS-banken		323 684	220 300
Sparekonto OBOS-banken		19	18
Sparekonto OBOS-banken II		979	946
SUM OMLØPSMIDLER		391 425	275 904
SUM EIENDELER		391 425	275 904
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 333 676	-1 197 401
SUM EGENKAPITAL		-1 333 676	-1 197 401
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 633 997	1 350 464
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 633 997	1 350 464
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 787	14 254
Leverandørgjeld		60 790	108 005
Påløpte renter		631	582
Annen kortsiktig gjeld	15	-105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 103	122 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		391 425	275 904
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.02.2026 (regnskapet er digitalt signert).
Styret i Smiejordet Sameie

Per Erik Bäckehag

Kjetil Gudevold

Rita Helen Jensen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 703 752
Garasje	17 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 720 912

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Elbilstrøm utfakturert	6 304
SUM ANDRE INNTEKTER	6 304

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2024/2025 -60 000

SUM STYREHONORAR -60 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -8 306

SUM REVISJONSHONORAR -8 306

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -52 865

Drift/vedlikehold VVS -75 229

Drift/vedlikehold elektro -6 876

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -17 400

Drift/vedlikehold heisanlegg -92 771

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -287 236

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -11 835

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -544 211

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -202 823

Renovasjonsgebyr -90 460

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -293 283

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -123 752

SUM ENERGI / FYRING -123 752

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container -21 698

Annet driftsmateriale -7 100

Lyspærer og sikringer -10 494

Vaktmestertjenester -187 704

Andre driftskostnader -428

Trykksaker -1 734

Møter, kurs, oppdateringer mv. -287

Andre kontorkostnader -898

Telefon, annet -735

Porto -870

Gave, fradragsberettiget -630

Bank- og kortgebyr -2 820

Øreavrunding 43

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -235 355



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
SUM FINANSINNTEKTER	1 352

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-57 970
Pantegjeldsrenter	-4 493
Pantegjeldsrenter	-61 943
Renter på leverandørgjeld	-107
SUM FINANSKOSTNADER	-124 513

NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS, OBOS03

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	204 300	
Nedbetalt i år	50 148	
		-745 552

OBOS-banken AS, OBOS04

Opprinnelig 2023

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-600 000
45 236
554 764

0

OBOS-banken AS, OBOS05

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2025

Nedbetalt tidligere

-904 766
0



Nedbetalt i år	16 321	-888 445
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 633 997

NOTE 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger, refundert		105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		105

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMIEJORDET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 til sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penn eo Dokumentnr: 7GGW3-TD270-XC3OH-TE83M-DSZYT-S6QLE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-12 19:13:45 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 7GGW3-TD270-XC3OH-TE83M-DSZY7-S6QLE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

15 av 18



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 3.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.03.26

Selskapsnummer: 5644 Selskapsnavn: SMIEJORDET SAMEIE

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>Christoffer Hoff er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kjetil Gudevold og Rita Helen Jensen 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 70 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Per Erik Bäckehag

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Herman Kruse

Kjetil Gudevold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christopher Alexander Brestrup

Henrik Andresen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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