



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 036 742
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SMEDATUNET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Vestbo BBL avd. Haugesund
Kirkegata 130
5527 HAUGESUND

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: Sveinung Byre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

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, 25.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		648 000	648 000
Sum inntekter		648 000	648 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	153 758	132 552
Annen driftskostnad	5	246 594	225 978
Sum kostnader		400 352	358 529
Driftsresultat		247 648	289 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		312	218
Annen rentekostnad		93 062	101 909
Netto finans		92 751	101 691
Årsresultat		154 897	187 780
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 897	-187 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	129 924	150 712
Sum anleggsmidler		129 924	150 712
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		5 400	7 200
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		326 332	242 213
Sum omløpsmidler		331 732	249 413
SUM EIENDELER		461 656	400 125
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen egenkapital		-1 073 209	-1 228 106
Sum egenkapital	6	-1 073 209	-1 228 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 513 299	1 593 326
Sum langsiktig gjeld		1 513 299	1 593 326
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 374	1 842



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Skyldige offentlige avgifter		2 024	1 697
Annen kortsiktig gjeld		16 168	31 366
Sum kortsiktig gjeld		21 567	34 905
Sum gjeld		1 534 865	1 628 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		461 656	400 125



Årsregnskap 2025 Smedatunet Sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		648 000	648 000	648 000	648 000
Sum inntekter		648 000	648 000	648 000	648 000
Kostnader					
Lønn	3	114 757	96 172	97 000	115 000
Styrehonorar	3	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	4	19 001	16 380	17 500	19 615
Energi, strøm		27 187	21 301	22 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		8 582	16 094	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		4 742	0	0	10 000
Avskrivninger eiendeler	5	20 788	20 788	20 788	20 788
Revisjonshonorar		7 150	6 370	6 370	7 150
Forretningsførerhonorar		50 794	50 794	53 400	52 850
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		0	0	10 000	0
Telefon/datakostnader		1 686	711	0	800
Porto og andre forsendelseskostnader		0	289	600	0
Forsikring		121 138	108 158	119 000	126 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		4 527	1 473	1 500	5 300
Sum kostnader		400 352	358 529	468 158	457 503
Driftsresultat		247 648	289 471	179 842	190 497
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		312	218	0	0
Rentekostnader		93 062	101 909	95 483	83 089
Resultat av finansinntekt- og kostnad		92 751	101 691	95 483	83 089
Årets resultat		154 897	187 780	84 359	107 408
Overført til/fra annen egenkapital		-154 897	-187 780	0	0



Årsregnskap 2025 Smedatunet Sameie

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre fellesanlegg	5	129 924	150 712
Sum anleggsmidler		129 924	150 712
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 400	7 200
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		326 332	242 213
Sum omløpsmidler		331 732	249 413
SUM EIENDELER		461 656	400 125

2321 Smedatunet Sameie, org.nr. 896036742



Årsregnskap 2025 Smedatunet Sameie

	Note	Balanse 31.12.25	Balanse 31.12.24
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-1 228 106	-1 415 886
Årets resultat		154 897	187 780
Sum opptjent egenkapital	6	-1 073 209	-1 228 106
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	7	1 513 299	1 593 326
Sum langsiktig gjeld		1 513 299	1 593 326
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 793	1 800
Leverandørgjeld		3 374	1 842
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		2 024	1 697
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		14 375	12 050
Annen kortsiktig gjeld		0	17 516
Sum kortsiktig gjeld		21 567	34 905
Sum gjeld		1 534 865	1 628 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		461 656	400 125

Smedatunet Sameie, 31.12.2025

Sveinung Byre
Styreleder

Kristine Strømme
Medlem

Kjell Småbrekke
Medlem

Mari Kringeland Sande
Medlem

2321 Smedatunet Sameie, org.nr. 896036742



Noter 2025 Smedatunet Sameie

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de 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

	2025	2024
A. Disponible midler pr. 01.01	214 508	85 932
Årets resultat	154 897	187 780
Tilbakeføring avskrivninger	20 788	20 788
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-80 027	-79 992
B. Årets endringer disponible midler	95 658	128 576
C. Disponible midler pr. 31.12	310 166	214 508
Avstemming		
Omløpsmidler	331 732	249 413
Kortsiktig gjeld	21 567	34 905
Disponibele midler pr. 31.12	310 166	214 508



Noter 2025 Smedatunet Sameie

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforingelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler

Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

Note 3 - Lønn og styrehonorar

	2025	2024
5000 Lønn ansatte	0	84 140
5010 Timelønn	100 400	0
5020 Feriepenger	14 357	12 032
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
Sum	134 757	116 172

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.

Sameiet har i 2025 hatt en sesongansatt (gartner), og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Noter 2025 Smedatunet Sameie

Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 976	14 684
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	2 024	1 697
Sum	19 001	16 380

Note 5 - Eiendeler

	Ladestasjon EL-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 879
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 879
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	77 954
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	129 924
Årets avskrivninger :	20 788
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Egenkapitalen forventes å bli positiv med fremtidige overskudd og nedbetaling av lån.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank Asa,
Lånenummer:	12138804370
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	22.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 593 326
Avdrag i perioden:	80 027
Lånesaldo 31.12:	1 513 299

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138804370	30	50 443	1 513 290



Resultat og balanse med noter for Smedatunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smedatunet Sameie

Styreleder	Sveinung Byre (sign.)	08.03.2026
Styremedlem	Kjell Småbrekke (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Mari Kringeland Sande (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Kristine Strømme (sign.)	05.03.2026



Cedra

Revisorer, rådgivere & advokater

Cedra Norge AS
Smedasundet 77
5528 Haugesund, Norge
Tlf.: +47 322 64 100

Til årsmøtet i Smedatunet Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smedatunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den 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>.

Haugesund, 12. mars 2026
Cedra Norge AS

Per Sølve Lier Habbestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-12 09:25:50 UTC+01:00


Per Sølve Lier Habbestad

 **bankID**

NO BankID - 13749318-73eb-4c44-ab25-9e38edb83a76

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.