



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 298
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMIJERNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 09.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932231298

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		48 039 644	
Sum inntekter		48 039 644	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		978 821	
Sum kostnader		978 821	0
Driftsresultat		47 060 823	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 135	689
Sum finansinntekter		10 135	689
Annen finanskostnad		5 295 650	
Sum finanskostnader		5 295 650	0
Netto finans		-5 285 515	689
Resultat før skattekostnad		41 775 308	689
Skattekostnad		155	
Årsresultat		41 775 153	689
Totalresultat		41 775 153	689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 775 153	689
Sum overføringer og disponeringer		41 775 153	689



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		393 040 000	
Sum varige driftsmidler		393 040 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		393 040 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 693	
Sum fordringer		251 693	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 824	420 689
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 824	420 689
Sum omløpsmidler		1 863 517	420 689
SUM EIENDELER		394 903 517	420 689

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		420 000	420 000
Sum innskutt egenkapital		420 000	420 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 775 842	689
Sum opptjent egenkapital		41 775 842	689
Sum egenkapital		42 195 842	420 689
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195 112 000	
Øvrig langsiktig gjeld		157 216 000	
Sum annen langsiktig gjeld		352 328 000	0
Sum langsiktig gjeld		352 328 000	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 950	
Leverandørgjeld		221 282	
Annen kortsiktig gjeld		129 443	
Sum kortsiktig gjeld		379 675	0
Sum gjeld		352 707 675	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 903 517	420 689



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405479

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 231 298
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMIJERNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: 09.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 932 231 298
SMIJERNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		48 039 644	
Sum inntekter		48 039 644	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		978 821	
Sum kostnader		978 821	0
Driftsresultat		47 060 823	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 135	689
Sum finansinntekter		10 135	689
Annen finanskostnad		5 295 650	
Sum finanskostnader		5 295 650	0
Netto finans		-5 285 515	689
Resultat før skattekostnad		41 775 308	689
Skattekostnad		155	
Årsresultat		41 775 153	689
Totalresultat		41 775 153	689
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		41 775 153	689
Sum overføringer og disponeringer		41 775 153	689



Organisasjonsnr: 932 231 298
SMIJERNET BORETTSLAG

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		393 040 000	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		393 040 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		251 693	
Sum fordringer		251 693	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 611 824	420 689
Sum omløpsmidler		1 863 517	420 689
SUM EIENDELER		394 903 517	420 689
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		420 000	420 000
Sum innskutt egenkapital		420 000	420 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		41 775 842	689



Sum opptjent egenkapital	41 775 842	689
Sum egenkapital	42 195 842	420 689
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	195 112 000	
Øvrig langsiktig gjeld	157 216 000	
Sum annen langsiktig gjeld	352 328 000	0
Sum langsiktig gjeld	352 328 000	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 950	
Leverandørgjeld	221 282	
Annen kortsiktig gjeld	129 443	
Sum kortsiktig gjeld	379 675	0
Sum gjeld	352 707 675	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	394 903 517	420 689



Organisasjonsnr: 932 231 298
SMIJERNET BORETTSLAG

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. 770

SMIJERNET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SMIJERNET 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:

8. april 2025 kl. 18:00, Sagbladfabrikken.

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. Oppgradering av Felleshuset
7. Valg av revisor
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SMIJERNET 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Nereng 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Nereng foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 24_770_Audit_Draft_opinion_borettslag_new.pdf

Sak 6

Oppgradering av Fellehuset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fellehuset er levert som kaldt bygg av utbygger, i tråd med avtalen. For å bedre bruken av fellehuset hele året så bør det til noen tilpasninger. Det må vurderes om bygget skal isoleres og kles innvendig.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det opprettes en arbeidsgruppe som tar hånd om planlegging og gjennomføring av prosjektet.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet gir sin tilslutning til innstillingen, og gir styret fullmakt til å bevilge nødvendige midler, begrenset oppad til kr 50.000.

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet benytter i dag EY som revisor.

OBOS har avtale med PwC som gir en gunstig pris og smidig gjennomføring. Det foreslås derfor å benytte tilbudet som foreligger og velge PwC som revisor for boligselskapet.

Styrets innstilling

Styret går inn for å velge PwC som revisor.

Forslag til vedtak

PwC velges som revisor.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Terje Sæther og Ketil Kristiansen for 2 år, og Irene Olafsen som Vara for 1 år.

Valgkomiteen velges for 2 år på generalforsamlingen

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ketil Kristiansen
- Terje Sæther

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Irene Olafsen

Sak 10

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:

- Kjell Ove Høiby

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Kveset



Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024 for Smijernet borettslag.

Styrets arbeid.

Styret har for perioden bestått av styreleder Kjell Høiby, nestleder Hanne Kveset, styremedlem Sivert Ørsleie, styremedlem Ketil Kristiansen, styremedlem Wilhelm Holst (OBOS) og varamedlem Irene Olafsen.

Wilhelm har ikke deltatt på noen av styremøtene og Irene har derofra møtt i hans fravær.

Vi har i løpet av året hatt 8 styremøter der vi har diskutert ulike problemstillinger som har dukket opp. Styret har jobbet godt sammen og styremedlemmene har hatt ulike ansvarsområder.

Styret har prøvd å informere beboerne om ting som har dukket opp via Vibbo, og med informasjonsskriv direkte i postkassene.

Siden vi er et nytt borettslag, med kun ny bygningsmasse så har det ikke vært behov for vedlikeholdsoppdrag utover normalt vedlikehold. Vi bruker schjøllberg&Tombre på vedlikehold av alt av grøntarealer og Vaktmester1 på innvendig vedlikehold samt snømåking. Dette har etetr styrets mening fungert tilfredsstillende, men skal selvsagt revideres i løpet av året.

Av beboeraktiviteter så har vi hatt en dugnad og julegrantenning, og for 2025 så har vi planer om å treappe opp disse aktivitetene betraktelig.

Styret setetr pris på om beboerne kan komme med innspill og tips på andre aktiviteter og bruk gjerne Vibbo til dette.

Økonomisk oversikt.

Økonomien i borettslaget er fortsatt noe uoversiktlig pga kort fartstid, men styret opplever at vi har en sunn og romslig økonomi. Vi har noen inngåtte avtaler som skal opp til nye vurderinger pga litt høye kostnader.

Budsjettet for perioden 04-2025 til 04-2026 er vedlagt i dokumentene til generalforsamlingen og vi antar at budsjettet skal holde, selv om det er litt vanskelig i og med at vi er i startfasen og at vi har fått inn 34 nye leiligheter i blokk A fra januar 2025.

Frømtidsplaner.

Styret vil på generalforsamlingen fremme en sak som går på Oppgradering av fellelshuset, og dette er de eneste reelle materielle planer vi har for året som kommer.

Avslutning.

Styret er veldig takknemlig for innspill, spørsmål og kommentarer om ting vi har gjort, om ting vi burde gjort anderledes og om ting som vi kan gjøre i frømtiden. Bruk gjerne Vibbo til dette.



SMIJERNET BORETTSLAG ORG.NR. 932 231 298, KUNDENR. 770

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.		420 689	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		43 475 153	689
Opptak lån/langsiktig gjeld	13	235 824 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	13	-42 412 000	0
Innbetalt borettsinnskudd		157 216 000	0
Tilført bygninger/tomt		-393 040 000	0
Innbetalt andelskapital		0	420 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 063 153	420 689
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 483 842	420 689
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 863 517	420 689
Kortsiktig gjeld		-379 675	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 483 842	420 689



SMIJERNET BORETTSLAG ORG.NR. 932 231 298, KUNDENR. 770

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 295 650	0	0	11 918 867
Innkrevde felleskostnader	2	2 028 305	0	2 010 000	2 493 133
Ladeinntekter EL-bil		3 689	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 327 644	0	2 010 000	14 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-14 100
Styrehonorar		0	0	0	-100 000
Revisjonshonorar	3	-13 831	0	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-74 404	0	-74 406	-78 000
Konsulenthonorar	4	-3 100	0	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	0	-16 800
Drift og vedlikehold	5	-339 527	0	-144 000	-433 000
Forsikringer		-105 447	0	-128 000	-154 000
Kommunale avgifter	6	-82 313	0	-1 192 460	-1 310 000
Kostnader sameie		0	0	-100 000	0
Energi/fyring		-173 569	0	-110 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-12 500	0
Andre driftskostnader	7	-186 629	0	-223 438	-230 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-978 821	0	-2 004 804	-2 490 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 348 823	0	5 197	11 921 100
Innbetalt andel fellesgjeld		40 712 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		47 060 823	0	5 197	11 921 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	10 135	689	0	0
Finanskostnader	9	-5 295 650	0	0	-11 573 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 285 515	689	0	-11 573 000
Skattekostnad		-155	0	0	0
ÅRSRESULTAT		41 775 153	689	5 197	348 100
Overføringer:					
Til annen egenkapital		41 775 153			



SMIJERNET BORETTSLAG
ORG.NR. 932 231 298, KUNDENR. 770

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger/tomt	10	393 040 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		393 040 000	0
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 131	0
Andre kortsiktige fordringer	11	29 267	0
Energiavregning	12	186 295	0
Driftskonto OBOS-banken		1 611 824	420 689
SUM OMLØPSMIDLER		1 863 517	420 689
SUM EIENDELER		394 903 517	420 689
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 84 * 5 000		420 000	420 000
Opptjent egenkapital	13	41 775 842	689
SUM EGENKAPITAL		42 195 842	420 689
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	195 112 000	0
Borettsinnskudd	15	157 216 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		352 328 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		221 282	0
Påløpte renter		28 950	0
Påløpte kostnader		129 443	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		379 675	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		394 903 517	420 689
Pantstillelse	16	825 384 000	432 344 000
Garantiansvar		0	0
Hamar, 21.03.2025			
Styret i Smijernet Borettslag			
Kjell Ove Høiby /s/	Sivert Nicolai Ørsleie /s/	Wilhelm Holst /s/	
Ketil Kristiansen /s/	Hanne Kveset /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.

INNETEKTER

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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 andelseiernes 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	1 943 343
Garasjeleie	78 144
Parkeringsleie	6 818
Kapitalkostnader på IN-lån	5 257 462
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	38 188
Overført til kapitalkostnader	-5 295 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 028 305

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 831.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-3 100

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 294
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 565
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 998
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 562
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-339 527

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-82 313
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-82 313

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 208
Verktøy og redskaper	-2 692
Vaktmestertjenester	-11 065
Renhold ved firmaer	-126 154
Andre fremmede tjenester	-30 261
Trykksaker	-45
Andre kontorkostnader	-10 051
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-1 816
Velferdskostnader	-3 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 629

**NOTE: 8****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 135
SUM FINANSINTEKTER	10 135

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 789 847
Renter utbetalt til utbygger (kreditt)	-1 505 803
SUM FINANSKOSTNADER	-5 295 650

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2024	393 040 000
SUM BYGNINGER	393 040 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.1/bnr.7739 M. flere

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	29 267
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 267

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-486 222
SUM INTEKTER	-486 222

KOSTNADER

Techem	38 450
Fjernvarme	314 998
Vann	319 070
SUM KOSTNADER	672 517

SUM ENERGIAVREGNING	186 295
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 063 842
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	40 712 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 775 842

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2024	-137 922 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, IN	40 712 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-97 210 000

Lån til utbygger

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2024	-97 902 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-97 902 000

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-195 112 000**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-157 216 000
------------------	--------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-157 216 000**

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	157 216 000
Pantelån	195 112 000
Beregnete IN-forpliktelser	40 712 000
TOTALT	393 040 000

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

Bygninger	393 040 000
TOTALT	393 040 000



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Smijernet Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smijernet Borettslag 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

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

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

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

Bodø, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 647KC-JNKL8-HGGMJ-BOAX-2TMT4-OTZJ



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 19:00:42 UTC



Penneo DokumentID: 647KC-JVKL8-HGGMJ-BOAX-2TMT4-OTZJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

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 annet valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 770 Selskapsnavn: SMIJERNET 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
E-post: oef@obos.no

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