



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 461 089	1 423 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 461 089</b>	<b>1 423 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	57 050
Annen driftskostnad		980 508	2 424 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 043 263</b>	<b>2 481 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>417 826</b>	<b>-1 057 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		301	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>301</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		90 187	76 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 187</b>	<b>76 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 886</b>	<b>-76 110</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 940	-1 134 093
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-14 823
Andre fordringer		48 848	56 694
Sum fordringer		48 848	41 872
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 053	91 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 053	91 118
Sum omløpsmidler		210 902	132 989
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 605 102	1 933 042
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 605 102</b>	<b>-1 933 042</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 605 102</b>	<b>-1 933 042</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 766 231	1 986 352
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 766 231</b>	<b>1 986 352</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 766 231</b>	<b>1 986 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		585	414
Leverandørgjeld		12 988	64 477
Annen kortsiktig gjeld		36 199	14 788
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>49 772</b>	<b>79 679</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 816 003</b>	<b>2 066 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502946

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 989 643 959  
SMIEJORDET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 461 089	1 423 432
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 461 089</b>	<b>1 423 432</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	57 050
Annen driftskostnad		980 508	2 424 364
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 043 263</b>	<b>2 481 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>417 826</b>	<b>-1 057 983</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		301	2
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>301</b>	<b>2</b>
Annen finanskostnad		90 187	76 112
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 187</b>	<b>76 112</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 886</b>	<b>-76 110</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		327 940	-1 134 093
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>



Organisasjonsnr: 989 643 959  
SMIEJORDET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			-14 823
Andre fordringer		48 848	56 694
Sum fordringer		48 848	41 872
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		162 053	91 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		162 053	91 118
Sum omløpsmidler		210 902	132 989
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 605 102	1 933 042
Sum opptjent egenkapital		-1 605 102	-1 933 042



Sum egenkapital	-1 605 102	-1 933 042
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 766 231	1 986 352
Sum annen langsiktig gjeld	1 766 231	1 986 352
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 766 231</b>	<b>1 986 352</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	585	414
Leverandørgjeld	12 988	64 477
Annen kortsiktig gjeld	36 199	14 788
Sum kortsiktig gjeld	49 772	79 679
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 816 003</b>	<b>2 066 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>210 902</b>	<b>132 989</b>



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

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Smiejordet Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 5644





## 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 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

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.

### 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. Etablere Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3
7. Endring av husordensreglene punkt 7
8. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Christoffer Hoff v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Ingrid Aaslund og Sissel Fjellbu 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. 5644 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf
2. 4.6 BDO Revisjonsberetning 2022 - 5644 - Smiejordet Sameie - 31 mars 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [55.000,-].

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [55.000,-].

Sak 6

## Etablere Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3

### Forslag fremmet av:

Peter Kaalund

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling



Styret anbefaler å etablere Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3 våren 2023.  
Estimert kostnad 40 000 kr.

#### **Forslag til vedtak**

Det etableres Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3

Sak 7

### **Endring av husordensreglene punkt 7**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å erstatte nåværende tekst i husordensreglenes punkt 7 med denne ordlyden:

Alle endringer av markiser og balkongsskjerming skal godkjennes av styret. Eier har ansvaret for vedlikeholdet/endringer og må bekoste dette selv. Endringer som gjøres uten styrets godkjenning kan kreves tilbakeført/endret for eiers regning.

#### **Forslag til vedtak**

Ordlyden i husordensreglenes punkt 7 endres iht. styret sitt forslag.

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes 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 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rita Helen Jensen

##### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christopher A. Brestrup
- Victoria Pålsson





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Erik Bäckehag	Ulsrudveien 1 B
Styremedlem	Kjetil Gudevold	Ulsrudveien 1 A
Styremedlem	Rita Helen Jensen	Ulsrudveien 1 A
Varamedlem	Victoria Isabelle Pålsson	Ulsrudveien 1 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Smiejordet Sameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Smiejordet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989643959, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

147      374

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Smiejordet Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565900. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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



## Årsrapport 2022

### Styret Smiejordet sameie

Styret har under året bestått av 3 ordinære ledamöter og 1 vara medlem.

Det har gjennomført 4 protokollførte styrelsemöter i løpet av året .

Samtlige avtaler vi hadde i 2021 blev videreført till 2022 .

Det har gjennomført 3 dugnader, fokus har varit på maling av garaget, maling av utvendige trapper, drift av trafikkanlegget med opp og neddrigg av fartsdumper og snømåking i garasjenedkjøringen.

Ett orsmomentt under 2022 har varit att vann trengte in i kjeller i august i forbindelse med store nederbördsmengder, det vill ha högsta prioritet att utbedra overvannssystemet slik dette ikke intrefter igjen.

Rita tente juletreet den 1:e advent.

Styrets samlede bedömning er att tilstanden generelt i sameiet er stabilt og tilfredstillende Men att vi i åren som kommer fremover vill få en del flere vedlikeholdsoppgaver att ta fatt i.

Östensjö 28/4 2023

Per Bäckehag

Styreleder

Smiejordet sameie



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, samt lavere energikostnader enn hva man har tatt høyde for.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 161 130,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader. Det er ikke budsjettert noe til større vedlikehold prosjekter.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømskatten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smiejordet Sameie.

### Lån

Smiejordet Sameie har lån i 3 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



**SMIEJRDET SAMEIE**  
**ORG.NR. 989 643 959, KUNDENR. 5644**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 453 104	1 400 832	1 458 000	1 681 070
Ladeinntekter EL-bil		7 335	0	0	0
Andre inntekter	3	650	22 600	15 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 461 089</b>	<b>1 423 432</b>	<b>1 473 000</b>	<b>1 696 070</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 050	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-50 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-6 008	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-84 565	-82 183	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-660	-121	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-135 572	-1 590 288	-243 000	-256 500
Forsikringer		-115 518	-109 156	-104 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-192 125	-184 000	-189 000	-220 000
Energi/fyring	10	-105 455	-130 781	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 546	-154 011	-160 000	-188 000
Andre driftskostnader	11	-165 192	-167 817	-166 000	-166 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 043 263</b>	<b>-2 481 414</b>	<b>-1 174 255</b>	<b>-1 270 755</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>417 826</b>	<b>-1 057 983</b>	<b>298 745</b>	<b>425 315</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	301	2	0	0
Finanskostnader	13	-90 187	-76 112	-73 000	-98 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-89 886</b>	<b>-76 110</b>	<b>-73 000</b>	<b>-98 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>327 940</b>	<b>-1 134 093</b>	<b>225 745</b>	<b>327 315</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 134 093		
Reduksjon udekket tap		327 940	0		



**SMIEJORDET SAMEIE**  
**ORG.NR. 989 643 959, KUNDENR. 5644**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	14 858
Kundefordringer		0	-14 823
Forskuddsbetalte kostnader		48 848	41 837
Driftskonto OBOS-banken		161 147	90 218
Sparekonto OBOS-banken		17	17
Sparekonto OBOS-banken II		889	882
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-1 605 102	-1 933 042
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 605 102</b>	<b>-1 933 042</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 766 231	1 986 352
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 766 231</b>	<b>1 986 352</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 626	14 858
Leverandørgjeld		12 988	64 477
Påløpte renter		585	414
Annen kortsiktig gjeld	16	15 573	-70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>49 772</b>	<b>79 679</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 902</b>	<b>132 989</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2023 (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.

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 438 200
Felleskostnader fast eiendom, garasje	14 904
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 453 104</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	650
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>650</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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 2021/2022, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-660</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Cibes Lift as	-24 444
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-24 444</b>
Drift/vedlikehold VVS	-21 126
Drift/vedlikehold elektro	-60 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 464
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 005
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 050
Kostnader dugnader	-5 913
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-135 572</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-122 178
Renovasjonsavgift	-69 946
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-192 125</b>

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

Elektrisk energi	-105 455
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-105 455</b>

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

Vaktmestertjenester	-161 938
Andre fremmede tjenester	-361
Andre kontorkostnader	-70
Bank- og kortgebyr	-2 824
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-165 192</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	294
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7



---

**SUM FINANSINNTEKTER** **301**

---

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter -90 187

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-90 187**

---

**NOTE: 14****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.

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 som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 051 286	
Nedbetalt tidligere	590 130	
Nedbetalt i år	155 991	
		-305 165

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	63 655	
Nedbetalt i år	50 287	
		-886 058

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-600 000	
Nedbetalt tidligere	11 149	
Nedbetalt i år	13 843	
		-575 008

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 766 231**

---

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -15 573

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-15 573**

---



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Smiejordet Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Smiejordet Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

Permeo document key: LMM45-XLMTL-F8FAE-I77L4-XHIQI-00YZW



BDO AS

Johan Henrik Lorange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo document key: LMM45-XLMTL-F8FAE-I77L4-XHIQI-C0YZW



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-30 15:59:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LMM45-XLMTL-F8FAE-I77L4-XHICJ-00YZW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

4.6 BDO Revisjonsselskapet med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.23

**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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Hoff v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ingrid Aaslund og Sissel Fjellbu er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**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 [55.000,-]

For

Mot

**Sak 6 Etablere Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3**

Det etableres Aquadrain ved trappe nedgang til bygg 1B og 3

For

Mot

**Sak 7 Endring av husordensreglene punkt 7**

Ordlyden i husordensreglenes punkt 7 endres iht. styret sitt forslag.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Rita Helen Jensen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Christopher A. Brestrup

Victoria Pålsson

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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