



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 05.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 18.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 938 114	1 461 089
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 938 114</b>	<b>1 461 089</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 413 767	980 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 522</b>	<b>1 043 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>461 592</b>	<b>417 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 899	301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 899</b>	<b>301</b>
Annen finanskostnad		117 224	90 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 224</b>	<b>90 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 325</b>	<b>-89 886</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 267	327 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		35	
Andre fordringer		52 981	48 848
Sum fordringer		53 016	48 848
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 720	162 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 720	162 053
Sum omløpsmidler		607 736	210 902
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 736</b>	<b>210 902</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 258 834	1 605 102
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 258 834</b>	<b>-1 605 102</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 258 834</b>	<b>-1 605 102</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 567 431	1 766 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 567 431</b>	<b>1 766 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 567 431</b>	<b>1 766 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 642	585
Leverandørgjeld		259 468	12 988
Annen kortsiktig gjeld		29 029	36 199
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>299 139</b>	<b>49 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 866 570</b>	<b>1 816 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 736</b>	<b>210 902</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371283

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: 05.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 989 643 959  
SMIEJORDET SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 938 114	1 461 089
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 938 114</b>	<b>1 461 089</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		1 413 767	980 508
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 476 522</b>	<b>1 043 263</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>461 592</b>	<b>417 826</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 899	301
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 899</b>	<b>301</b>
Annen finanskostnad		117 224	90 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>117 224</b>	<b>90 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-115 325</b>	<b>-89 886</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		346 267	327 940
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>



Organisasjonsnr: 989 643 959  
SMIEJORDET SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### 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 35  
Andre fordringer 52 981 48 848  
Sum fordringer 53 016 48 848

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 554 720 162 053  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 554 720 162 053

Sum omløpsmidler 607 736 210 902

SUM EIENDELER 607 736 210 902

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Udekket tap 1 258 834 1 605 102  
Sum opptjent egenkapital -1 258 834 -1 605 102



Sum egenkapital	-1 258 834	-1 605 102
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 567 431	1 766 231
Sum annen langsiktig gjeld	1 567 431	1 766 231
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 567 431</b>	<b>1 766 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 642	585
Leverandørgjeld	259 468	12 988
Annen kortsiktig gjeld	29 029	36 199
Sum kortsiktig gjeld	299 139	49 772
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 866 570</b>	<b>1 816 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>607 736</b>	<b>210 902</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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 2. april kl. 12:00 og lukker 5. april 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.

### 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 protokollvitne
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Erik Bäckehag 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

3 av 20



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 2023.pdf
2. 5644 Smiejordet Sameie revisjonsberetning.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 kr. 55 000,-.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

§ 7 Styret

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.

Rita Helene Jensen og Christopher A. Bredstrup er ikke på valg i år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Bäckehag

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Gudevold

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hermann Kruse



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### 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	Christopher A Brestrup	Ulsrudveien 1 B
Varamedlem	Victoria Isabelle Pålsson	Brochmanns Gate 5

### 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 Miglena Todorova.

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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.



## Smiejordet virksomhet 2023

Styret Smiejordet sameie har gjennomført 5 referatførte møter , 2 dugnader blev gjennomført i løpet av sommaren . Utførte ting på dugnad var nytt jerde ved hus 3 , maling av utvendig trappe i hus 1B , etablering og demontering av fartsdumpere i inkjørselveien . I forbindelse med vannskade i august har styret lagt ner ett omfattende arbeid gentemot lf skadeforsikkring og Recover AS som gjennomfør reparasjonsarbeid i hus 3 .

Styret har og på dugnad feilsøkt i overvanns og kloakkanlvegget før att finne rot-orsak till problemet med oversvømmelse i kloakk-kum.

Sameiet har investert i nye bredere og effektivere vannrenner i de 2 utvendige trappene i hus 1B respektive hus 3

Året som gick blev sterkt preget av den omfattende vannskaden som drabbet kjelleretagen på hus 3 den 29/8 i forbindelse med ekstremværet "Hans» , Som ett led i att forhindre en gjenntagelse har styret låtit etablere en tilbakeslagnsventil i fellers kloakk-kum slik det ikke lengre vill vara mulig med en oversvømmelse den veien .

Styrets høgste prioritet før 2024 vill vara att få en endelig avklaring og mest sannsynlig en ombygning av overvann og kloakkanlegg som kommer in fra Jøranstien,

Då denne saken er avsluttet ønsker styret se på og vurdere utskifting av samtlige ventilsjonsvifter og samtidig se på eventuellt behov av ett førsterkningslag på takpapp før att undvike eventuelle lekkager .

Oslo 5/2 2024

Før styret smiejordet sameie

Per Backehag



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning ifb. vannskader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vannskader.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 308 597,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smiejordet Sameie.

### Lån

Smiejordet Sameie har 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger som eget vedlegg.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 671 288	1 453 104	1 681 070	1 671 000
Ladeinntekter EL-bil		0	7 335	0	0
Andre inntekter	3	266 826	650	15 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 938 114</b>	<b>1 461 089</b>	<b>1 696 070</b>	<b>1 671 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 516	-6 876	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-87 962	-84 565	-90 000	-93 000
Konsulenthonorar		0	-660	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-439 155	-135 572	-256 500	-205 000
Forsikringer		-123 461	-115 518	-123 000	-136 000
Kommunale avgifter	8	-229 653	-192 125	-220 000	-267 000
Energi/fyring	9	-98 969	-105 455	-150 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 297	-174 546	-188 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-222 754	-165 192	-166 500	-188 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 476 522</b>	<b>-1 043 263</b>	<b>-1 270 755</b>	<b>-1 265 755</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>461 592</b>	<b>417 826</b>	<b>425 315</b>	<b>405 245</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 899	301	0	0
Finanskostnader	12	-117 224	-90 187	-98 000	-112 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-115 325</b>	<b>-89 886</b>	<b>-98 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>346 267</b>	<b>327 940</b>	<b>327 315</b>	<b>293 245</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		346 267	327 940		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 981	48 848
Driftskonto OBOS-banken		553 788	161 147
Sparekonto OBOS-banken		18	17
Sparekonto OBOS-banken II		913	889
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>607 736</b>	<b>210 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>607 736</b>	<b>210 902</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 258 834	-1 605 102
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 258 834</b>	<b>-1 605 102</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 567 431	1 766 231
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 567 431</b>	<b>1 766 231</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 953	20 626
Leverandørgjeld		259 468	12 988
Påløpte renter		10 642	585
Annen kortsiktig gjeld	15	20 076	15 573
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>299 139</b>	<b>49 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>607 736</b>	<b>210 902</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2024 (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.

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 654 128
Garasje	17 160
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 671 288</b>

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

Diverse	13 282
Forsikringserstatning	253 544
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>266 826</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 2022/2023, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 270
Drift/vedlikehold VVS	-91 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 129
Drift/vedlikehold heisanlegg	-282 507
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-439 155</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-150 614
Renovasjonsavgift	-79 039
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-229 653</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-98 969
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-98 969</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-50 513
Annet driftsmateriale	-1 120
Vaktmestertjenester	-167 763
Andre fremmede tjenester	-425
Andre kontorkostnader	-135
Bank- og kortgebyr	-2 799
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-222 754</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 899</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-117 224
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-117 224</b>

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

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

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75%. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-1 051 286	
Nedbetalt tidligere	746 121	
Nedbetalt i år	147 815	
		-157 350

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,9%. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	113 942	
Nedbetalt i år	41 321	
		-844 737

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,9%. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-600 000	
Nedbetalt tidligere	24 992	
Nedbetalt i år	9 664	
		-565 344

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 567 431</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, fkaturna energi desember	-20 076
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 076</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SMIEJORDET SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SMIEJORDET SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DJ4LT-3AWVF-SOEAJ-16FBP-4EPKI-70XJH



# 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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 16:02:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DJ4LT-3AWVF-SOEAL-16FBP-4EPKI-70XJH

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).

### 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>

17 av 20

5644 Smiejordet Sameie revisjonsberetning.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

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 fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Per Erik Bäckehag 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>

18 av 20

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 kr. 55 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Per Bäckehag

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjetil Gudevold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Hermann Kruse



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.