



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 785 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDSTRANDVEIEN 89
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 12.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 074 864	1 074 864
Sum inntekter		1 074 864	1 074 864
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		807 218	740 070
Sum kostnader		887 088	797 120
Driftsresultat		187 776	277 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 814	15 838
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		33 723	27 605
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 909	-11 767
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		169 867	265 977
Totalresultat		169 867	265 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 867	265 977
Sum overføringer og disponeringer		169 867	265 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		19 630	12 231
Andre fordringer		128 278	113 986
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 147	399 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 147	399 737
Sum omløpsmidler		676 054	525 954
SUM EIENDELER		676 054	525 954

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-129 907	-299 773
Sum opptjent egenkapital		-129 907	-299 773
Sum egenkapital		-129 907	-299 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		742 582	772 192
Sum annen langsiktig gjeld		742 582	772 192
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 082	
Annen kortsiktig gjeld		51 297	53 535
Sum kortsiktig gjeld		63 379	53 535
Sum gjeld		805 961	825 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		676 054	525 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394627

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 785 093
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDSTRANDVEIEN 89
Forretningsadresse: c/o Enqvist Boligforvaltning AS
Konghellegata 3
0569 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: Enqvist Eiendomsdrift AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 983 785 093
SAMEIET NORDSTRANDVEIEN 89

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 074 864	1 074 864
Sum inntekter		1 074 864	1 074 864
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	57 050
Annen driftskostnad		807 218	740 070
Sum kostnader		887 088	797 120
Driftsresultat		187 776	277 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 814	15 838
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		33 723	27 605
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-17 909	-11 767
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		169 867	265 977
Totalresultat		169 867	265 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 867	265 977
Sum overføringer og disponeringer		169 867	265 977



Organisasjonsnr: 983 785 093
SAMEIET NORDSTRANDVEIEN 89

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		19 630	12 231
Andre fordringer		128 278	113 986
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		528 147	399 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		528 147	399 737
Sum omløpsmidler		676 054	525 954
SUM EIENDELER		676 054	525 954
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-129 907	-299 773
Sum opptjent egenkapital		-129 907	-299 773



Sum egenkapital	-129 907	-299 773
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	742 582	772 192
Sum annen langsiktig gjeld	742 582	772 192
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	12 082	
Annen kortsiktig gjeld	51 297	53 535
Sum kortsiktig gjeld	63 379	53 535
Sum gjeld	805 961	825 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	676 054	525 954



Organisasjonsnr: 983 785 093
SAMEIET NORDSTRANDVEIEN 89

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9870.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	70000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79870.00	57050.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Resultatregnskap

Sameiet Smedgata 35

BankID Signing
Live Kydland Torvund
2023-03-17

BankID Signing
Magnvard Sollid
2023-03-19

BankID Signing
Janic Fleitner Heen
2023-03-20

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		669 792	669 792	653 790
Andre inntekter	2	63 708	62 128	1 574 346
Sum driftsinntekter		733 500	731 920	2 228 136
Andre personalkostnader	3	2 000	0	0
Kommunale avgifter		165 431	164 632	158 609
Vedlikehold	4	859 917	1 053 000	763 609
Kollektiv avtale TV/bredbånd		56 128	56 128	54 215
Driftskostnader	5	70 828	77 040	52 897
Honorarer	6	76 142	75 310	64 714
Forsikring		97 553	96 480	92 726
Andre kostnader	7	10 910	11 000	8 570
Sum driftskostnader		1 338 908	1 533 590	1 195 340
Driftsresultat		-605 408	-801 670	1 032 796
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		10 727	0	1 013
Finanskostnader		0	0	14 661
Netto finansresultat		10 727	0	-13 648
Årets resultat		-594 681	-801 670	1 019 148
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-594 681	0	1 019 148
Sum overføringer		-594 681	0	1 019 148



Balanse

Sameiet Smedgata 35

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		7 703	4 096
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	8	1 665 517	1 937 361
Andre fordringer		30 172	28 064
Bankinnskudd mv.	9	617 722	1 208 966
Sum omløpsmidler		2 321 114	3 178 487
Sum eiendeler		2 321 114	3 178 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		621 890	1 216 571
Sum egenkapital	10	621 890	1 216 571
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 640 260	1 916 367
Sum langsiktig gjeld	11	1 640 260	1 916 367
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		6 498	2 751
Leverandørgjeld		48 418	38 968
Påløpte kostnader		3 799	3 830
Annen kortsiktig gjeld		250	0
Sum kortsiktig gjeld		58 965	45 549
Sum gjeld		1 699 225	1 961 916
Sum egenkapital og gjeld		2 321 114	3 178 487

OSLO, 31.12.2022 /
Styret for Sameiet Smedgata 35

Janic Heen
Styrets leder

Live Kydland Torvund
Styremedlem

Magnvard Sollid
Styremedlem



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Vaskeri	3 600	3 000	3 920
Flyttegebyr	4 000	3 000	5 000
Bredbånd	56 108	56 128	54 180
Andre inntekter	0	0	1 511 246
Sum	63 708	62 128	1 574 346

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Andre sosiale kostnader	2 000	0	0
Sum	2 000	0	0

Andre sosiale kostnader var gavekort på plantasjen til tidligere styreleder.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Vedlikehold bygning utv.	609 775	900 000	263 113
Vedlikehold utearealer	24 866	20 000	15 387
Vedlikehold bygning innv.	156 750	20 000	390 453
Vedlikehold vaskeri	0	2 000	2 277
Vedl. nøkler, låser, skilt	19 375	20 000	7 534
Vedlikehold VVS	3 069	10 000	3 013
Egenandel forsikring	20 000	10 000	10 000
Vedlikehold elektro	22 658	50 000	61 018
Lyspærer, lysrør etc.	0	1 000	300
Brannsikkerhet, sprinkling	3 425	20 000	10 514
Sum	859 917	1 053 000	763 609



Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Strøm fellesanlegg	19 531	22 000	17 584
Renhold	43 850	45 540	32 434
Annen renovasjon	7 148	3 000	1 700
Driftsmaterialer	179	2 000	1 005
Dugnad	0	4 000	0
Hjemmeside/internett	120	0	0
Porto	0	500	174
Sum	70 828	77 040	52 897

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Revisjon	10 000	9 500	9 000
Forretningsførsel	53 632	53 300	52 070
Ekstraarbeid	0	0	644
IN-lån adm.gebyr	10 000	10 000	3 000
Beboerportal	1 260	1 260	0
Nøkkeladministrasjon	1 250	1 250	0
Sum	76 142	75 310	64 714

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Styre- og årsmøter	5 500	0	0
Styreutgifter	0	3 000	3 009
Dugnader, Tilstelninger	1 782	2 000	1 652
Bankomkostninger	2 622	4 000	3 906
Diverse kostnader	1 002	2 000	0
Øreavrunding	3	0	3
Sum	10 910	11 000	8 570



Note 8 Lån ikke innfridd fra sameierne

	Lån 1	Lån 2
Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 01.01.	1 120 217	817 144
Utfakturert akonto renter	-39 960	-15 670
Betalte renter i perioden	47 759	30 259
Utfakturert akonto avdrag	-70 380	-162 800
Innfrielse i året	-	-58 050
Avregnet renter	629	-12 299
Avregnet avdrag	-2 431	11 100
Lån ikke innfridd fra seksjonseierne pr 31.12.	1 055 834	609 685

Sum IN-lån **1 665 518**

Lån - ikke innfridd fra seksjonseierne **1 665 517**

Differanse mot regnskap skyldes øreavrundinger **1**

Renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes opptil to ganger hvert år. Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånene.

Se også note 11

Note 9 Kasse/bank

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
9666.01.45211	617 722	1 196 475
BN 9235 19 48630	0	12 491
Sum	617 722	1 208 966

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	1 216 571	197 422
Årets resultat	-594 681	1 019 148
Annen egenkapital 31.12	621 890	1 216 571
Egenkapital 31.12	621 890	1 216 571

Årets resultat er misvisende fordi lånet ble ført som inntekt når det pr. 31. desember ble gjort om til et IN-lån med mulighet til å innfri sin andel. Lånet ligger nå derfor som fordring mot seksjonseierne som ikke har innfridd sin andel i balansen. Se evt. note 8 og 11.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Note 11 Langsiktig gjeld

Lån 1 - IN-lån

Annuitetslån i Handelsbanken 8398.71.85301

Annuitetslån - pr 13.01.2023 5,95 % rente (nom.) - innfrielse 2034

Utbetalt lån 03.07.2019 3 234 210

Tidligere innbetalt 2 122 129

Avdrag i løpet av året 69 066

Saldo 31.12. 1 043 015

Kr. 696 029,- forfaller om mer enn 5 år.

Lån 2 - IN-lån fra 2022

Annuitetslån i Handelsbanken 8398.72.06675

Annuitetslån - pr 31.01.2023 5,95 % rente(nom.)- innfrielse 2026

Utbetalt lån 2021 1 550 000

Innfridd av sameierne 745 714

Avdrag i løpet av året 207 041

Saldo 31.12. 597 245

Kr. 0,- forfaller om mer enn 5 år.

Sum langsiktig gjeld 31.12.2021

1 640 260

Sameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til lån, ved at det er inngått en administrasjonsavtale mellom sameiet og forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS.

Hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen og innbetale sin andel av fellesgjelden, må inngå en egen avtale om dette med forretningsfører på vegne av sameiet. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Enqvist Boligforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Den enkelte må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri seksjonens andel av lånet. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens andel av fellesgjelden pr lån. Innfrielse kan skje to ganger årlig, pr. 30.06 og 31.12.

Seksjonseier må selv melde fra til forretningsfører om man ønsker å innfri. Frister for å gi melding om dette er **1. mai og 1. november**. Se også note 8.