



# Årsmøte 2022

---

Nedre Smestad Boligselskap A/S

31. mai 2022

# Velkommen til generalforsamling i Nedre Smestad Boligselskap A/S

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 generalforsamlingen:

31. mai 2022 kl. 18:00, Personalrommet, Smestad skole.

## Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport for 2021
3. Årsregnskap for 2021
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkomne forslag
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nedre Smestad Boligselskap A/S**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av referent og to protokollvitner
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Presenteres ved møtestart

---

Sak 2

## Årsrapport for 2021

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapporten for 2021 ligger som vedlegg fra side 10 i heftet.

### Forslag til vedtak

Årsrapporten for 2021 godkjennes

### Vedlegg

1. SAK 3 Årsrapport 2021.pdf
- 

Sak 3

## Årsregnskap for 2021

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Komplett årsregnskap med balanse og noter ligger som vedlegg fra side 15 i heftet.

### Kommentarer til regnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

#### *Inntekter*

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 077 508. Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Andre inntekter, kr 39 684, er refusjon fra IF forsikring.

#### *Kostnader*

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 970 967. Dette er ca. kr 100 000 over budsjettet og skyldes høye energipriser. De andre kostnadspostene er omtrent som budsjettet, eller under.

#### *Resultat*

Årets resultat på kr 61 676 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### *Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.*

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 700 057.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **Kommentarer til budsjett for 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i det vedlagte resultatregnskapet.

#### *Drift og vedlikehold*

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til normal drift og generelt vedlikehold.

#### *Kommunale avgifter i Oslo kommune*

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### *Energikostnader*

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader i 2021, dog noe lavere enn faktiske kostnader i 2021. Styret vil følge med på energikostnadene i 2022 og iverksette tiltak om nødvendig.

### *Forsikring*

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Smestad Boligselskap A/S.

### *Lån*

Nedre Smestad Boligselskap A/S har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### *Felleskostnader*

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### **Forslag til vedtak**

Årsregnskapet for 2021 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

2. SAK 4 Arsregnskap for 2021.pdf
3. Sak 4 BDO revisjonsberetning 2021.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 69.160. Dette tilsvarer 65 % av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2021.

Som ved tidligere generalforsamlinger, ber styret om fullmakt til å kunne bruke styremedlemmer og andre beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver. Styret har sjeldent benyttet seg av dette de siste årene, men ordningen blir vurdert

som et formålstjenlig verktøy ved større rehabiliteringsoppdrag o.l. I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at timesatsen for konsulentonorar fastsettes til kr. 532. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

#### **Forslag til vedtak 1**

Godtgjørelse til det sittende styret fastsettes til kr 69.160

#### **Forslag til vedtak 2**

Når styret finner det hensiktsmessig å bruke styremedlemmer eller beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver, honoreres dette med en timesats på kr 532. Omfanget av bruken av konsulenttjenester meddeles generalforsamlingen som en del av årsrapporten.

---

Sak 5

### **Innkommne forslag**

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

Alminnelig (50%)

#### **Forslag 1: El-bil ladere (Like forslag fra forslagsstillere Helene Øynebråten og Tonje Trengereid)**

To ulike beboere har foreslått at det undersøkes priser for etablering av el-bil ladere som kan disponeres av beboerne.

#### **Forslag 2: Innkjøp av balkongflagg (Forslagsstiller Kristin Rambøl)**

Ved offisielle flaggdager, spesielt den 17. mai, hadde det vært fint om den enkelte leilighet kunne feire dagen ved flagging fra balkonger eller annet egnet sted ved leiligheten. Ville være stemningsskapende!

Forslag til vedtak: Boligselskapet kjøper flagg og sørger for montering på egnet sted tilpasset den enkelte leilighet. Innkjøpet finansieres av Boligselskapet i sin helhet. Alternativt kan den enkelte leilighet belastes med opp til 20 % av totale kostnader. Generalforsamlingen kan alternativt vedta annen prosentsats.

#### **Forslag 3: Øke strømkapasiteten i kjellerbodene (Forslagsstiller Kristin Storhaug)**

Det er lite kapasitet i strømuttakene i kjellerbodene. For egen del er det for lite til å starte en tredemølle. ELSykler er også avhengig av skøyteledningen til vaskeriet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at styret undersøker pris og mulige løsninger for å få økt strømkapasitet i kjellerbodene.

## **Styrets innstilling**

### **Forslag 1:**

Styret har allerede starta en prosess med å få etablert infrastruktur for el-billading, og har fått tilskudd fra Oslo kommune til 20% av kostnadene.

Det vil bli orientert om saka på beboermøtet etter generalforsamlingen, og styret foreslår derfor at saken ikke behandles på generalforsamlingen.

### **Forslag 2:**

Styrets vurdering er at innkjøp av balkongflagg må besørges av den enkelte aksjeeier. Om boligselskapet skal være ansvarlig for innkjøp av dette, vil også ansvaret for både montering og evt vedlikehold av 41 balkongflagg ligge til boligselskapet. Styrets vurdering er at dette er feil bruk av ressurser.

Styret deler forslagsstillers oppfatning om at flaggbruk vil være stemningsskapende, og oppfordrer alle beboere om selv å stå for innkjøp av dette.

### **Forslag 3:**

Flere av kjellerbodene har allerede økt strømkapasitet, noe som er besørget av den enkelte beboer. Styrets vurdering er at en slik investering bør gjøres av den enkelte beboer som har ønske og behov om større kapasitet, og ikke av boligselskapet.

## **Forslag til vedtak 1**

Forslag 1 om el-billadere behandles ikke.

## **Forslag til vedtak 2**

Forslag 2 om innkjøp av balkongflaggg avvises, med henvisning til at dette er den enkelte beboers ansvar.

## **Forslag til vedtak 3**

Forslag 3 om økning av strømkapasitet avvises, med henvisning til at dette er den enkelte beboers ansvar.

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Tillitsvalgte etter generalforsamlinga 2021:

Styreleder: Eli Ulvestad, Hoffsvveien 51 a (ikke på valg)

Styremedlemmer:

Monika Rødin Lund (ikke på valg)

Tor Gunnar Engdal Jensen (ikke på valg)

Monica Lid Bränfeldt (på valg)

Lars-Åge Grøvlen Larsen (på valg)

Valgkomitemedlemmer:

Jon Christian Offstad

Eli Bangstad

### Forslag fra valgkomiteen:

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av Lars-Åge Larsen. Som nytt styremedlem foreslås Cecilie Bjercke Ljostveit, for Monica Lid Bränfeldt, som går ut av styret.

Til ny valgkomite foreslås Kristin Storhaug og Ellen Dahlin som nye medlemmer, samt gjenvalg på Eli Bangstad.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Bjercke Ljostveit
- Lars-Åge Larsen

#### Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Eli Bangstad
- Ellen Dahlin



- Kristin Storhaug
-

## SAK 3 ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Generelle opplysninger om Nedre Smestad Boligselskap A/S

Nedre Smestad Boligselskap A/S består av 41 leiligheter knyttet til aksjer.

Aksjeselskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929633326, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresse Hoffsvæien 51-55, gårdsnummer 32 og bruksnummer 660.

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Nedre Smestad Boligselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### *Styret*

Leder	Eli Marlen Ulvestad	Hoffsveien 51 A
Nestleder	Lars-Åge Grøvlen Larsen (på valg)	Hoffsveien 55 A
Styremedlem	Monica Lid Bränfeldt (på valg)	Hoffsveien 53 B
Styremedlem	Tor Gunnar Engdal Jensen	Hoffsveien 55 A
Styremedlem	Monika Rødin Lund	Hoffsveien 55 B

#### *Valgkomiteen*

Brit Hansdatter Øverli	Hoffsveien 53 B
Jon Christian Rolén Offstad	Hoffsveien 53 A
Eli Bangstad	Hoffsveien 53 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### Generelt

Styret har hatt 5 styremøter siden forrige generalforsamling. Mindre saker løses gjerne løpende utenom møtene, på e-post eller telefon. I tillegg arbeider styret kontinuerlig med oppfølging av nye og eksisterende kontakter og leverandører, gjennom innhenting av tilbud, befaringer etc.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Informasjon til aksjeeierne gjennom Vibbo**

Styret har tatt i bruk Vibbo.no som kanal for digital kommunikasjon med beboerne, noe som gjør det enklere å formidle informasjon til alle uten at dette må samles opp til større informasjonsskriv. Det er 2 aksjeeiere som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og disse får informasjon på papir, i postkassa.

### **Brannsikring**

Det er rutinemessig gjennomført kontroll av brannsikringsapparat i fellesareal og alle leiligheter.

### **Rehabilitering og vedlikehold**

Vi viser til tidligere årsberetninger og informasjon om rehabiliteringer de siste årene. «Tilstandsvurdering Nedre Smestad Boligselskap AS, juni 2010» og «Tilstandsvurdering vann- og avløpsrør samt ventilasjon, sept 2014» ligger som underlag for rehabilitering og vedlikeholdsplaner for eiendommen.

Det er ikke gjennomført større rehabiliterings- eller vedlikeholdsprosjekt siden forrige generalforsamling. Bunnledning under hele bygningen og avløpsrør fra vaskeriene er spylt. Dette er vedlikeholdsspyling utført av firmaet Gravco, og forebygger tette rør og avløp. Utover dette er det bare nødvendig vedlikehold i boligselskapet som er gjennomført.

### **Mulige nye investeringer og/eller rehabiliteringsprosjekt**

Styret har i løpet av året henta inn tilbud på ulike rehabiliterings- og utbedringsprosjekt. Bl.a. på utbygging av balkonger, ladeanlegg for el-biler, tørketromler til fellesvaskeriene og nye radiatorventiler. I tillegg har vi fra tidligere tilbud på oppussing av oppgangene og innkjøp av batterifrie røykvarslere med flere års levetid. Disse sakene vil bli lagt fram for beboerne for tilbakemelding, på beboermøtet etter årets generalforsamling.

### **Innkjøp av trampoline**

Styret har fått innspill om innkjøp av trampoline til fellesarealet, til glede for barna i boligselskapet. Etter å ha bedt beboerne om tilbakemeldinger på dette, undersøkte vi også hvilket ansvar boligselskapet har dersom noen vil skade seg etter bruk av denne. Forsikringssselskapet har opplyst at boligselskapet sitt ansvar er begrenset til å sørge for at utstyret er forskriftsmessig i stand, på samme måte som ansvaret vi har for øvrige lekeapparat. Trampoline er derfor bestilt, og vil komme på plass i løpet av våren.

### **Byggeprosjekt i Hoffsveien 47-49**

Styret har fulgt prosessen med riving av naboblokka, som nå er starta etter lang saksbehandlingstid. Prosjektet starta for fullt opp i april 2022, og det er forventa ferdigstilt i løpet av to år. Styret har dialog med både OBOS nye hjem og entreprenør om prosessen, og vil gjøre sitt ytterste for å holde beboerne informert om prosessen.

## **OBOS-nøkkelen**

«OBOS-nøkkelen» ble installert på alle ytterdører i 2020. Dette er en digital nøkkel som gjør at ytterdørene kan låses opp ved hjelp av en app på smarttelefonen. Digitale nøkler kan også deles for kortere eller lengre perioder, slik at f.eks. håndverkere kan få midlertidig tilgang uten å ha en fysisk nøkkel. OBOS ønsker å bygge ut tilbudet videre, slik at beboerne også kan få tilbud om å installere digital nøkkel på ytterdøren til egen leilighet.

## **Fellesarealet**

Det felles utearealet foran blokka, som er opparbeidet med sittegrupper og lekestativ, er i kommuneplanens arealdel avsatt til grønnstruktur, og i gjeldende reguleringsplan fra 1983 er området regulert til friområde. Kommunen valgte å ikke ekspropriere området da de hadde muligheter til dette, innenfor fristen på 10 år etter gjennomført omregulering. Området har derfor fortsatt å være boligselskapet sin eiendom på tross av denne reguleringsplanen, og det er boligselskapet som har råderett over området.

## **Parkeringsplasser**

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret. Det har til tider vært en utfordring at gjesteparkeringsplassene ikke har vært tilgjengelig for gjester til blokka, da disse har vært brukt i strid med retningslinjene. Styret har gjort om noe på plassering av gjesteparkeringen, slik at det også ble frigjort plass til to nye faste plasser.

## **Fellesutgifter**

En stor økning i fyringskostnadene medførte at styret besluttet å øke felleskostnadene utover ordinær prisvekst. Økningen ble 11% fra 1. februar 2022. Satsen for leie av parkeringsplasser er uendret, med kr 300 kr per måned. Det er innført eiendomsskatt fra 2016, men det er bare de tre fireromsleilighetene som er omfattet av dette. Eiendomsskatten blir fakturert pågjeldende boenhet.

## **Dugnader og sosiale sammenkomster**

Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad, med tilfredsstillende oppmøte fra beboerne. Styret oppfordrer alle aksjonærer til å møte opp på dugnadene, da dette også er en fin måte å bli kjent med naboene. Det ble ikke gjennomført sommerfest i 2021. Tenning av juletre ble gjennomført 1. søndag i advent som tidligere år, med servering av gløgg og pepperkaker.

## **Honorar til styret**

Det er utbetalt et samlet styrehonorar på kr 65.878 for styreperioden 2020/2021. Størrelsen på honoraret er vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke utbetalt konsulentonorar i styreperioden.

## **Annen informasjon om drift av aksjeselskapet**

*(Denne informasjonen er også tilgjengelig på Vibbo.no. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.)*

### **Forvaltning**

OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører for aksjeselskapet.

### **Vaktmestertjenester**

Nedre Smestad Boligselskap A/S har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Eiendomsdrift AS som kan kontaktes på telefon 22 86 55 00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å betale for tjenesten selv.

### **Trappevask**

Beboerne sørger for renhold av trappeoppganger og annet fellesareal, etter lister fra styret. Beboere kan be styret om fritak fra trappevaskordningen dersom en av aldersmessige eller helsemessige årsaker har behov for dette.

### **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565481. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret har også valgt å utstyre hver leilighet med bokser med brannslukningsskum som et supplement til pulverapparatene.

Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Batteri til røykvarslere i fellesområder skiftes ved melding til styret om at disse er utladet. Beboerne må gjerne skifte batterier dersom røykvarslerne begynner å pipe. Det er ikke et alternativ å ta ut batteriet uten å sette inn et nytt.

Kontroll av røykvarslerne foretast av styret halvårlig i forbindelse med HMS-gjennomgang. Det deles ut et batteri til hver leilighet årlig for skifte av batteri til røykvarslere inne i leiligheten.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **TV og internett**

Telenor Norge AS er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## **Nøkler/skilt**

Ekstra nøkler kan bestilles hos styret. Navneskilt til callinganlegg bestilles hos styret. Skilt til postkasse må tas hånd om av beboerne selv. Beboerne oppfordres også om å benytte navneskilt ved entredør.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nedre Smestad Boligselskap A/S er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Boligselskapet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Nye søppelcontainere
2016 - 2017	Utskifting av vinduer
2011	Hustakene ble utskiftet
2001	Utskifting av entredører
2000	Oppgradering av det elektriske anlegget.

## **Aksjens opprinnelige pålydende**

Leilighetene i blokka var opprinnelig leiligheter for statsansatte, og aksjens opprinnelige pålydende var kr.100. I 1990 ble det gjort en ombytting til 41 aksjer à kr. 1.250, med total aksjekapital kr. 51.250. I 2003 ble aksjens pålydende økt til totalt kr. 2.500, med total aksjekapital. kr. 102.500. Aksjekapitalforhøyelsen ble registrert i Brønnøysundregistrene i begynnelsen av 2004. Aksjeeierboken blir oppdatert i mars 2005.

## SAK 4 ÅRSREGNSKAP FOR 2021

### NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 929 633 326, KUNDENR. 213

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 037 824	2 030 000	2 039 000	2 229 000
Andre inntekter	3	39 684	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 077 508</b>	<b>2 030 000</b>	<b>2 039 000</b>	<b>2 229 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 289	-6 556	-9 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 878	-64 908	-66 000	-68 000
Avskrivninger	15	0	-2 464	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 694	-8 359	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-82 710	-80 420	-82 000	-58 000
Konsulenthonorar	7	-13 835	-13 331	-5 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-122 161	-291 552	-386 000	-300 000
Forsikringer		-160 321	-153 663	-158 000	-167 000
Kommunale avgifter	9	-305 419	-300 395	-296 000	-314 000
Energi/fyring	10	-741 813	-337 071	-400 000	-654 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 876	-209 877	-250 000	-267 000
Andre driftskostnader	11	-200 971	-203 396	-209 000	-201 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 970 967</b>	<b>-1 671 992</b>	<b>-1 870 000</b>	<b>-2 066 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>106 541</b>	<b>358 008</b>	<b>169 000</b>	<b>163 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	889	6 399	0	0
Finanskostnader	13	-45 754	-70 866	-46 000	-44 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-44 865</b>	<b>-64 467</b>	<b>-46 000</b>	<b>-44 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>61 676</b>	<b>293 541</b>	<b>123 000</b>	<b>119 000</b>
Til opptjent egenkapital		61 676	157 107		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	136 434		

**BALANSE**

	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	638 000	638 000
Tomt		921 800	921 800
Andre varige driftsmidler	15	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 559 803</b>	<b>1 559 803</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		81	4 430
Driftskonto OBOS-banken		577 858	545 343
Sparekonto OBOS-banken		317 346	316 660
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>895 284</b>	<b>866 433</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 455 087</b>	<b>2 426 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		218 783	157 107
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>321 283</b>	<b>259 607</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 544 777	1 667 489
Annen langsiktig gjeld	18	393 800	393 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 938 577</b>	<b>2 061 289</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 352	23 113
Leverandørgjeld		167 500	31 301
Påløpte renter		375	383
Annen kortsiktig gjeld		0	50 543
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 227</b>	<b>105 340</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 455 087</b>	<b>2 426 236</b>
Pantstillelse	19	3 393 800	3 393 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.4 2022

Styret i Nedre Smestad Boligselskap AS

Eli Ulvestad

Lars-Åge Grøvlen Larsen

Monica Lid Brädfeldt

Monika Rødin Lund

Tor Gunnar Engdal Jensen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 920 072
Parkering	118 200
Eiendomsskatt	8 852
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 047 124</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 037 824</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Refusjon IF Forsikring	39 684
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>39 684</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 289
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 289</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 2020/2021, og er på kr 65 878.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 445, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 694.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 210
Andre konsulenthonorarer, Verditek AS (verditakst)	-10 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 835</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 196
Drift/vedlikehold VVS	-17 572
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 822
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 161
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-4 410
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 161</b>

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

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

Eiendomsskatt	-8 856
Vann- og avløpsavgift	-172 947
Renovasjonsavgift	-123 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-305 419</b>

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

Elektrisk energi	-79 487
Fjernvarme	-662 326
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-741 813</b>

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

Container	-28 839
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 262
Driftsmateriell	-599
Lyspærer og sikringer	-385
Vaktmestertjenester	-110 430
Snørydding	-39 027
OBOS-nøkkelen	-5 654
Trykksaker	-1 316
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 445
Andre kontorkostnader	-437
Porto	-1 425
Bankgebyr	-2 931
Velferdskostnader	-3 222
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 971</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	686
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>889</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 754
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-45 754</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1959	2 461 009
Avskrevet tidligere år	-1 823 009
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>638 000</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.32/bnr.660

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Avgang 2012	24 543		
Avskrevet tidligere	-24 542		1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2017	29 571		
Avskrevet tidligere	-29 570		1
Fyringsanlegg			
Tilgang 1994	232 000		
Avskrevet tidligere	-231 999		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>3</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>0</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 102 500 fordelt på 41 aksjer à kr 2500.

Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,95 %.

Løpetiden er 25 år

Opprinnelig 2016	-2 987 378		
Nedbetalt tidligere	1 319 889		
Nedbetalt i år	122 712		
			-1 544 777
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>			<b>-1 544 777</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Opprinnelig innskudd			-393 800
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			<b>-393 800</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 544 777
<b>TOTALT</b>	<b>1 544 777</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	638 000
Tomt	921 800
<b>TOTALT</b>	<b>1 559 800</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Smestad Boligselskap AS

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Smestad Boligselskap AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2021</li><li>Resultatregnskap for 2021</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	---

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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

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

2022-05-11 19:47:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QFY18-B5N7M-C7PZW-Z61JO-O8TYL-TJLL6

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 Vedlegg 3

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/validate>



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 31.05.22

Selskapsnummer: 213 Selskapsnavn: Nedre Smestad Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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.