



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 326
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 279 817	2 077 508
Sum inntekter		2 279 817	2 077 508
Kostnader			
Lønnskostnad		78 912	75 167
Annen driftskostnad		2 048 927	1 895 800
Sum kostnader		2 127 838	1 970 967
Driftsresultat		151 979	106 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 539	889
Sum finansinntekter		3 539	889
Annen finanskostnad		57 873	45 754
Sum finanskostnader		57 873	45 754
Netto finans		-54 334	-44 865
Ordinært resultat før skattekostnad		97 644	61 676
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 644	61 676
Årsresultat		97 644	61 676
Totalresultat		97 644	61 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 644	61 676
Sum overføringer og disponeringer		97 644	61 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 559 800	1 559 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3	3
Sum varige driftsmidler		1 559 803	1 559 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 559 803	1 559 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-27 271
Andre fordringer		2 841	27 352
Sum fordringer		2 841	81
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		952 841	895 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		952 841	895 203
Sum omløpsmidler		955 683	895 284
SUM EIENDELER		2 515 486	2 455 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 500	102 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		102 500	102 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		316 428	218 783
Sum opptjent egenkapital		316 428	218 783
Sum egenkapital		418 928	321 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 424 288	1 544 777
Øvrig langsiktig gjeld		393 800	393 800
Sum annen langsiktig gjeld		1 818 088	1 938 577
Sum langsiktig gjeld		1 818 088	1 938 577
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		609	375
Leverandørgjeld		128 529	167 500
Annen kortsiktig gjeld		149 332	27 352
Sum kortsiktig gjeld		278 470	195 227
Sum gjeld		2 096 558	2 133 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 515 486	2 455 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442273

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 326
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 929 633 326
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 279 817	2 077 508
Sum inntekter		2 279 817	2 077 508
Kostnader			
Lønnskostnad		78 912	75 167
Annen driftskostnad		2 048 927	1 895 800
Sum kostnader		2 127 838	1 970 967
Driftsresultat		151 979	106 541
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 539	889
Sum finansinntekter		3 539	889
Annen finanskostnad		57 873	45 754
Sum finanskostnader		57 873	45 754
Netto finans		-54 334	-44 865
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		97 644	61 676
Årsresultat		97 644	61 676
Totalresultat		97 644	61 676
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 644	61 676
Sum overføringer og disponeringer		97 644	61 676



Organisasjonsnr: 929 633 326
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 559 800	1 559 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		1 559 803	1 559 803
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 559 803	1 559 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-27 271
Andre fordringer	2 841	2 841	27 352
Sum fordringer		2 841	81
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		952 841	895 203
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		952 841	895 203
Sum omløpsmidler		955 683	895 284
SUM EIENDELER		2 515 486	2 455 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 500	102 500



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	316 428	218 783
Sum opptjent egenkapital	316 428	218 783
Sum egenkapital	418 928	321 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 424 288	1 544 777
Øvrig langsiktig gjeld	393 800	393 800
Sum annen langsiktig gjeld	1 818 088	1 938 577
Sum langsiktig gjeld	1 818 088	1 938 577
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	609	375
Leverandørgjeld	128 529	167 500
Annen kortsiktig gjeld	149 332	27 352
Sum kortsiktig gjeld	278 470	195 227
Sum gjeld	2 096 558	2 133 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 515 486	2 455 087



Organisasjonsnr: 929 633 326
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

0213 Nedre Smestad Boligselskap A/S





Til aksjonærene i Nedre Smestad Boligselskap A/S

Velkommen til generalforsamling, mandag 22. mai 2023 kl. 18.00 på biblioteket, Smestad skole.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Smestad Boligselskap A/S det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nedre Smestad Boligselskap A/S
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18 på biblioteket, Smestad skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. REGNSKAP FOR 2022

4. FASTSETTELSE AV HONORAR

- A) Honorar til styret
- B) Konsulenthonorar

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 12.4.2023

Styret i Nedre Smestad Boligselskap A/S

Eli Ulvestad /s/ Lars-Åge Grøvlen Larsen /s/ Tor Gunnar Engdal Jensen /s/

Cecilie Bjercke Ljostveit /s/ Monika Rødin Lund /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



SAK 2 - ÅRSRAPPORT FOR 2022

Generelle opplysninger om Nedre Smestad Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 41 leiligheter knyttet til aksjer.

Nedre Smestad Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929633326, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med adresse Hoffsvveien 51-55, gårdsnummer 32 og bruksnummer 660.

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

Nedre Smestad Boligselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eli Ulvestad (på valg)	Hoffsveien 51 A
Nestleder	Lars-Åge Grøvlen Larsen	Hoffsveien 55 A
Styremedlem	Cecilie Bjercke Ljostveit	Hoffsveien 53 A
Styremedlem	Tor Gunnar Engdal Jensen (på valg)	Hoffsveien 55 A
Styremedlem	Monika Rødin Lund (på valg)	Hoffsveien 55 B

Valgkomiteen

Eli Bangstad	Hoffsveien 53 A
Ellen Dahlin	Hoffsveien 53 B
Kristin Storhaug	Hoffsveien 55 A

Generelt

Styret har hatt 6 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.

Honorar til styret

Det er utbetalt et samlet styrehonorar på kr 69.160 for styreperioden 2021/2022. Størrelsen på honoraret er vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke utbetalt konsulenthonorar i styreperioden.

Kommunikasjon med aksjeeierne

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 1 aksjeeier som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og som får informasjon på papir, i postkassa



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. Tenning av juletre ble gjennomført 1. søndag i advent som tidligere år, med servering av gløgg og pepperkaker.

Fellesutgifter

En stor økning i kommunale avgifter og forsikringspremier, i tillegg til høye energikostnader, medførte at styret besluttet å øke felleskostnadene med 10% fra 1. februar 2023. Dette er tilsvarende økning som ble gjort i 2022.

Oslo kommune har vedtatt å øke de kommunale avgiftene med 16-17% årlig i perioden 2023-2025, så det er mulig vi må forvente ytterligere økning i felleskostnadene de neste årene. Felleskostnadene er selskapets eneste inntekter, og dermed det ene verktøyet vi har for å møte prisveksten. Styret håper likevel å unngå en større økning i felleskostnadene fremover.

Satsen for leie av parkeringsplasser er uendret, med kr 300 kr per måned. Det er innført eiendomsskatt fra 2016, og fra 2021 er det det fleste leilighetene som er omfattet av dette. Eiendomsskatten blir fakturert pågjeldende boenhet

Byggeprosjekt i Hoffsveien 47-49

Styret har fulgt opp OBOS nye hjems byggeprosjekt på nabotomta så godt som mulig, men det har til tider vært krevende med manglende informasjon fra entreprenør og byggherre. Prosjektet starta for fullt opp i april 2022, med forventet ferdigstilling i 2024. Styret vil fortsatt gjøre sitt ytterste for å holde beboerne informert om prosessen.

Rehabilitering og vedlikehold

Lekeområdet på fellesområdet har blitt oppgradert med trampoline og ny sand til sandkassa. I tillegg er to av trærne felt .

Infrastruktur for el-billading ble etablert i slutten av 2022. Beboere som leier parkeringsplass kan tilknytte seg ladeanlegget, ved å leie eller kjøpe ladestasjon fra firmaet Elaway. Det er ellers utført normalt vedlikehold.

Mulige nye investeringer og/eller rehabiliteringsprosjekt

Etter innspill fra beboermøtet i mai 2022, har styret prioritert å få etablert ladeanlegg for el-biler. Prioriterte områder de nærmeste 3-5 årene være oppgradering av trappeoppgangene og eventuelt utbygging av balkonger, dersom de økonomiske forutsetningene tillater dette.



SAK 3 - REGNSKAP FOR 2022

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET

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 2023.

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

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Andre inntekter, kr 44 000,-, er kompensasjon for bruk av veg fra OBOS Nye Hjem.

Driftskostnadene har vært kr 61 838,- høyere enn budsjettet. Det er brukt vesentlig mindre til drift og vedlikehold, enn hva som ble avsatt i budsjettet, mens kommunale avgifter og energi/fyring har vært noe over budsjett for året.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 677 214,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 kr 571.000 til større vedlikehold, og dette omfatter etablering av infrastruktur for el-billading, som alene koster i underkant av kr 350.000, etter at tilskuddet fra Oslo kommune er regnet med.

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 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 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets 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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nedre Smestad Boligselskap AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Smestad Boligselskap AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret 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 selskapet 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 selskapets 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>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LLZZ0-4N10E-BNLKL-XIZ7H-63PVA-V6MTK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 235 817	2 037 824	2 229 000	2 439 000
Andre inntekter	3	44 000	39 684	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 279 817	2 077 508	2 229 000	2 439 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 752	-9 289	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-69 160	-65 878	-68 000	-72 000
Revisjonshonorar	6	-7 661	-8 694	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 108	-82 710	-58 000	-88 500
Konsulenthonorar	7	-376	-13 835	-18 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-189 287	-122 161	-300 000	-571 000
Forsikringer		-174 204	-160 321	-167 000	-192 000
Kommunale avgifter	9	-382 553	-305 419	-314 000	-439 000
Energi/fyring	10	-737 910	-741 813	-654 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-262 721	-259 876	-267 000	-276 000
Andre driftskostnader	11	-209 107	-200 971	-201 000	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 127 838	-1 970 967	-2 066 000	-2 616 500
DRIFTSRESULTAT		151 979	106 541	163 000	-177 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 539	889	0	0
Finanskostnader	13	-57 873	-45 754	-44 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 334	-44 865	-44 000	-78 000
ÅRSRESULTAT		97 644	61 676	119 000	-255 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 644	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	638 000	638 000
Tomt		921 800	921 800
Andre varige driftsmidler	15	3	3
SUM ANLEGGSMIDLER		1 559 803	1 559 803
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	81
Forskuddsbetalte kostnader		2 841	0
Driftskonto OBOS-banken		632 839	577 858
Sparekonto OBOS-banken		320 003	317 346
SUM OMLØPSMIDLER		955 683	895 284
SUM EIENDELER		2 515 485	2 455 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		316 428	218 783
SUM EGENKAPITAL		418 928	321 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 424 288	1 544 777
Annen langsiktig gjeld	18	393 800	393 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 818 088	1 938 577
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 449	27 352
Leverandørgjeld		128 528	167 500
Påløpte renter		609	375
Annen kortsiktig gjeld	19	127 883	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 469	195 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 515 485	2 455 087
Pantstillelse	20	3 393 800	3 393 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.05.2023
Styret i Nedre Smestad Boligselskap AS

Eli Ulvestad /s/

Monika Rødin Lund /s/

Tor G. Engdal Jensen /s/

Lars-Åge Grøvlen Larsen /s/

Cecilie Bjercke Ljostveit /s/

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 113 837
Parkering	111 000
Eiendomsskatt	10 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 235 817

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

OBOS Nye Hjem, midlertidig tilgang til vei	44 000
SUM ANDRE INNETEKTER	44 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 752
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 752

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 69 160.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 552, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 661.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-376
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-376
-----------------------------	-------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 656
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-30 367
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-47 469
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 493
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-2 788
--------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-514
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-189 287
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 985
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-246 717
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-124 852
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-382 553
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-87 871
------------------	---------

Fjernvarme	-650 039
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-737 910
----------------------------	-----------------

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

Container	-14 308
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 421
Annet driftsmateriale	-17 637
Vaktmestertjenester	-114 833
Snørydding	-40 526
OBOS-nøkkelen, tjenester OBOS	-8 151
Trykksaker	-859
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 552
Andre kontorkostnader	-1 514
Porto	-80
Bank-gebyr	-2 931
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-5 295
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 107

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	3 463
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
SUM FINANSINNTEKTER	3 539

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-57 873
SUM FINANSKOSTNADER	-57 873

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

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
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			3
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			0

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. 31.12.22 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 987 378		
Nedbetalt tidligere	1 442 601		
Nedbetalt i år	120 489		
		-1 424 288	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 424 288	

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Opprinnelig innskudd		-393 800	
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-393 800	

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-127 848	
Purregebyr felleskostnader		-35	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-127 883	

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 424 288
----------	-----------

TOTALT	1 424 288
---------------	------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	638 000
-----------	---------

Tomt	921 800
------	---------

TOTALT	1 559 800
---------------	------------------



SAK 4 – FASTSETTELSE AV HONORAR

A) HONORAR TIL STYRET

I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 72.460. Dette tilsvarer 65% av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2022.

Forslag: Godtgjørelse til det sittende styret fastsettes til kr 72.460

B) KONSULENTHONORAR

Som ved tidligere generalforsamlinger, ber styret om fullmakt til å kunne bruke styremedlemmer og andre beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver. Ordningen har ikke vært benyttet de siste årene, men 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 konsulenthonorar fastsettes til kr. 557. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

Forslag: Når styret finner det hensiktsmessig å bruke styremedlemmer eller beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver, honoreres dette med en timesats på kr 557. Omfanget av bruken av konsulenttjenester meddeles generalforsamlingen som en del av årsrapporten.



SAK 5 – VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Eli Ulvestad	Hoffsveien 51 A	gjenvalg
--------------	-----------------	----------

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tor Gunnar Engdal Jensen	Hoffsveien 55 A	gjenvalg
--------------------------	-----------------	----------

Monika Rødin Lund	Hoffsveien 55 B	gjenvalg
-------------------	-----------------	----------

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars-Åge Grøvlen Larsen	Hoffsveien 55 A	ikke på valg
-------------------------	-----------------	--------------

Cecilie Bjercke Ljostveit	Hoffsveien 53 A	ikke på valg
---------------------------	-----------------	--------------

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Ellen Dahlin	Hoffsveien 53 B	gjenvalg
--------------	-----------------	----------

Bianca Gruia	Hoffsveien 53 A	ny
--------------	-----------------	----

Tonje Trengereid	Hoffsveien 53 B	ny
------------------	-----------------	----

I valgkomiteen for Nedre Smestad Boligselskap A/S

Eli Bangstad
Ellen Dahlin
Kristin Storhaug



0213 Nedre Smestad Boligselskap A/S

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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