



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 592 406	2 279 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 592 406</b>	<b>2 279 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 677	78 912
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 380	
Annen driftskostnad		2 591 417	2 048 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 680 474</b>	<b>2 127 838</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-88 068</b>	<b>151 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 108	3 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 108</b>	<b>3 539</b>
Annen finanskostnad		97 505	57 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 505</b>	<b>57 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 397</b>	<b>-54 334</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 465	97 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 553 420	1 559 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		1 553 423	1 559 803
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 553 423	1 559 803
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 356	
Andre fordringer		68 138	2 841
Sum fordringer		78 494	2 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 090	952 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 090	952 841
Sum omløpsmidler		721 584	955 683
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 500	102 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 500</b>	<b>102 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		141 963	316 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>141 963</b>	<b>316 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>244 463</b>	<b>418 928</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 498 467	1 424 288
Øvrig langsiktig gjeld		393 800	393 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 892 267</b>	<b>1 818 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 892 267</b>	<b>1 818 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 862	609
Leverandørgjeld		127 007	128 529
Annen kortsiktig gjeld		9 408	149 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 277</b>	<b>278 470</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 030 544</b>	<b>2 096 558</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446155

#### 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: 01.01.2023 - 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: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 929 633 326  
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 592 406	2 279 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 592 406</b>	<b>2 279 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 677	78 912
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 380	
Annen driftskostnad		2 591 417	2 048 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 680 474</b>	<b>2 127 838</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-88 068</b>	<b>151 979</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 108	3 539
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 108</b>	<b>3 539</b>
Annen finanskostnad		97 505	57 873
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 505</b>	<b>57 873</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-86 397</b>	<b>-54 334</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-174 465	97 644
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>



Organisasjonsnr: 929 633 326  
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 553 420	1 559 800
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		1 553 423	1 559 803
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 553 423	1 559 803
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 356	
Andre fordringer		68 138	2 841
Sum fordringer		78 494	2 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		643 090	952 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		643 090	952 841
Sum omløpsmidler		721 584	955 683
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 500	102 500



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>102 500</b>	<b>102 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	141 963	316 428
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>141 963</b>	<b>316 428</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>244 463</b>	<b>418 928</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 498 467	1 424 288
Øvrig langsiktig gjeld	393 800	393 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 892 267</b>	<b>1 818 088</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 892 267</b>	<b>1 818 088</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 862	609
Leverandørgjeld	127 007	128 529
Annen kortsiktig gjeld	9 408	149 332
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>138 277</b>	<b>278 470</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 030 544</b>	<b>2 096 558</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 213

Nedre Smestad Boligselskap A/S



## 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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Biblioteket, 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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte etter generalforsamlingen

*Etter at generalforsamlingen er gjennomført, fortsetter vi med beboermøte. Dette er et mer uformelt møte, der beboerne kan diskutere andre saker enn de som normalt behandles av generalforsamlingen. Saker til informasjon/drøfting per nå:*

- Status på friareal-saka, jf årsrapporten
- Kommende vedlikeholdsprosjekt
  - Behov for nye lamper i kjeller
  - Oppdatert kostnadsoverslag på nye balkonger
  - Innkommet forslag om nye ytterdører
- Evt. avvikling av TV-abbonement fra felleskostnadene
- Andre saker (meld gjerne inn til styret på forhånd)

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport 2023
6. Årsregnskap for 2023
7. Endring av husordensregler
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,  
Styret i Nedre Smestad Boligselskap A/S



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

Styreleder Eli Ulvestad velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som protokollfører blir Asgeir Tannum fra OBOS foreslått. Som protokollvitner blir [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det blir foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport følger vedlagt.

Forslag til vedtak  
Årsrapporten for 2023 godkjennes.

Vedlegg  
1. 0213 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsregnskap med balanse og noter følger vedlagt. Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 174.465, mot et budsjettet underskudd på kr 255.500. Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg  
2. 0213 Regnskap 2023.pdf  
3. 0213 Revisors beretning.pdf



Sak 7

## Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Basert på innspill og diskusjoner på beboermøtet i mai 2023, legger styret frem forslag om endringer i husordensreglene. Reglene ble endret sist i 2006, så styret har sett det som hensiktsmessig å foreta en helhetlig gjennomgang.

Styrets forslag til endringer kan oppsummeres slik:

- Det foreslås at tidsrommet for støyutsatt arbeid innskrenkes noe, ved at dette skal være avsluttet kl 21 (i stedet for 22) på hverdager, og ved at dette ikke tillates på søndager og andre helligdager.
- Videre foreslås det en formulering som sikrer naboer forhåndsvarsel ved oppussingsarbeid og/eller annet støyende arbeid
- Husordensreglene harmoneres med gjeldende praksis for avfallshåndtering
- Det er ryddet noe i begrepsbruk, slik at «aksjeeiere» brukes gjennomgående i reglene
- Basert på at det til tider har vært venteliste på parkeringsplasser, foreslås det at styret kan si opp leieforhold dersom parkeringsplasser ikke benyttes fast av leietager
- Det foreslås nye formuleringer om husdyrhold. For det første at beboere i oppgangen bare skal orienteres når en går til anskaffelse av dette, i stedet for at det skal søkes til styret. For det andre at husdyrhold ikke skal være til sjenanse for andre beboere, og at hunder skal holdes i bånd på boligselskapets område.
- Det er ellers foreslått en del mindre kosmestiske endringer.

Som vedlegg følger helhetlig forslag til nye husordensregler samt gjeldende husordensregler. De mest vesentlige forslagene til endringer er markert i det første vedlegget.

### Forslag til vedtak

Forslaget til endrede husordensregler vedtas.

### Vedlegg

4. Forslag til reviderte husordensregler.pdf
5. Gjeldende husordensregler.pdf

Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### 1) HONORAR TIL STYRET



I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 77.103. Dette tilsvarer 65% av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2023.

## 2) 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 konsulentonorar fastsettes til kr. 593. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

### Forslag til vedtak 1

Godtgjørelse til det sittende styret fastsettes til kr 77.103

### 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 593. Omfanget av bruken av konsulenttjenester meddeles generalforsamlingen som en del av årsrapporten

## Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Årets valgkomite har vært sammensatt av Ellen Dahli, Tonje Trengereid og Bianca Gruia. Gruia trekte seg fra valgkomiteen da hun selv ble foreslått som kandidat til styret.

Styreleder Eli Ulvestad (51 a) og styremedlem Monika Rødin Lund (55 b) er ikke på valg. Det samme gjelder styremedlem Tor Gunnar Engdal Jensen (55 a), men i forbindelse med at han flytter, innstiller valgkomiteen på at det velges et styremedlem for 1 år, som supplerer for han.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Endre Bakke Arntzen (ny)
- Lars-Åge Larsen (gjenvalg)

**Valg av 1 styremedlem (supplering)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (supplering):

- Bianca Gruia (ny)

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Bangstad (ny)



- Lars Jonathan Bränfeldt (ny)
- Tonje Trengereid (gjenvalg)



## SAK 5 - ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

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.

Aksjeselskapet består av 41 leiligheter knyttet til aksjer. 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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Valgkomiteen

Ellen Dahlin	Hoffsvveien 53 B
Bianca Gruia	Hoffsvveien 53 A
Tonje Trengereid	Hoffsvveien 53 B

#### Generelt

Styret har hatt 6 styremøter siden forrige generalforsamling. Mindre saker løses løpende utenom møtene. 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 72.460 for styreperioden 2022/2023. 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 plattform for digital kommunikasjon med beboerne, noe som gjør det enklere og raskere å formidle informasjon til alle. Det er 1 aksjeeier som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og som får informasjon direkte fra styret. Aksjeeierne får melding på e-post når det blir publisert nyhetssaker på Vibbo, og ved hastesaker varsles det i tillegg per sms. På Vibbo finnes også mer statisk informasjon om boligselskapet, oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Dugnader og sosiale sammenkomster

Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad, med tilfredsstillende oppmøte fra aksjeeierne. Styret oppfordrer alle om 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.

## Felleskostnader

Oslo kommune har vedtatt å øke de kommunale avgiftene med 16-17% årlig i perioden 2023-2025, og felleskostnadene har derfor økt en del i denne perioden. Felleskostnadene er selskapets eneste inntekter, og dermed det ene verktøyet vi har for å møte prisveksten. Felleskostnadene ble økt med 10% i 2023, og med 5,5% fra 1.1.2024. Styret håper å holde fremtidige økninger i tråd med den generelle prisøkningen i samfunnet.

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.

## Byggeprosjektet i Hoffsveien 47-49

Styret har også dette året fulgt byggeprosjektet på nabotomta tett. Vi har inngått avtale med Solid Eiendom om kompensasjon for bruk av veg, når hovedinnkjøringa fra Hoffsveien har vært stengt. Vi har også avtale om delvis ny beplantning på nordenden av tomta, som erstatning for det som har blitt fjernet i forbindelse med etablering av ny vannkum.

## Deler av tomta regulert som friområde

Det meste av boligselskapets tomt mellom parkeringsplassene og Bjørnebodammen/Hoffselva er regulert som friområde, og styret har det siste året arbeidet med å avklare hvilke rettigheter vi har til dette området, etter at en nabo hevdet at vi privatiserte et areal som var tenkt å komme offentligheten til gode, ved å utplassere lekestativ og hagemøbler. Forholdet ble klagt inn til Plan- og bygningsetaten, og styret engasjerte Advokatfirmaet Ræder til å bistå selskapet med et tilsvar.

Plan- og bygningsetaten sa seg i første omgang enig med klager, men etter at Ræder belyste saken fra boligselskapets side konkluderte etaten med at formålet «friområde» i reguleringsplan ikke sikrer tilgang for allmennheten. Formålet med planen var blant annet å sikre bekkedraget og terrenget omkring dammene som friområder park, turvei og anlegg for lek/idrett. Det var et ønske om å knytte sammen turveiforbindelser og bevare bekkedragene og damområdene, da disse ble ansett for å ha stor rekreasjons- og miljømessig verdi.

Videre skriver etaten:

«Når det gjelder selve bruken av området, så sikrer ikke formål i reguleringsplanen rettigheter eller plikter. Dermed kan man ikke med henvisning til planformål kreve at allmenheten skal kunne ferdes på arealene.»

Konklusjonen til Plan- og bygningsetaten var derfor at vår bruk av arealene ikke kan anses som et ulovlig tiltak. Selskapet ble likevel gjort oppmerksom på at plassering av møbler og lekestativer skal vurderes i henhold til gjeldende plan, og harmonere med formål friområde.



## **Rehabilitering og vedlikehold**

Ladeanlegg for el-bil ble ferdigstilt i 2023, og lademulighet er tatt i bruk av noen få parkeringsplasser så langt. Alle parkeringsplassene har mulighet til å koble seg på anlegget.

Oppussing av oppgangene ble gjennomført i desember 2023/januar 2024, ved at tak, vegger og gelender ble malt opp igjen. I tillegg ble alle taklamper i trappeoppgangene byttet ut.

Utover dette er det gjennomført ordinært løpende vedlikehold.

## **Fremtidige planer**

Etter å ha etablert ladeanlegg for el-bil og pusset opp oppgangene, er det neste store fellesprosjektet å vurdere utviding av balkongene. Et slikt prosjektet vil ikke være mulig å finansiere uten innskudd/egenfinansiering fra aksjeeierne, så dette vil eventuelt bli en sak for generalforsamlingen i 2025.



## SAK 6 - REGNSKAP FOR 2023

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader**

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at det ikke ble budsjettet med eiendomsskatt. Denne inntekten går mot kostnader under kommunale avgifter.

Andre inntekter på kr 121.000 er sammensatt av et tilskudd fra Oslo kommune på kr 87.000 til etablering av ladeanlegg for el-bil, og må sees i sammenheng med en tilsvarende overskridelse på vedlikeholdsbudsjettet, samt kr 35.000 fra OBOS Nye Hjem som kompensasjon for bruk av veg.

Det er ingen store avvik i driftskostnadene utover dette. Under drift og vedlikehold ble kostnadene fra Elway noe over budsjett. Andre driftskostnader er det sommervedlikehold (gressklipping) som utgjør avviket. Kostnader til energi/fyring og TV/bredbånd var under budsjett.

#### **Resultat**

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

#### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 583 307,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 kr 500 000 til drift og generelt vedlikehold. Styret legger opp til at den gjennomførte oppussingen av oppgangene i 2024 kan tas over generelt vedlikeholdsbudsjett, uten ekstra innbetaling fra aksjonærene.

### **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**

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 Nedre Smestad Boligselskap A/S.

### **Lån**

Nedre Smestad Boligselskap A/S har to 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 2024.

Budsjettet er basert på 5,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 463 167	2 235 817	2 439 000	2 885 000
Ladeinntekter EL-bil		7 263	0	0	15 000
Andre inntekter	3	121 976	44 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 592 406</b>	<b>2 279 817</b>	<b>2 439 000</b>	<b>2 900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 217	-9 752	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-72 460	-69 160	-72 000	-76 000
Avskrivninger	15	-6 380	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 420	-7 661	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-88 526	-85 108	-88 500	-93 500
Konsulenthonorar	7	-2 188	-376	-8 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-666 353	-189 287	-571 000	-500 000
Forsikringer		-191 307	-174 204	-192 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-469 903	-382 553	-439 000	-519 000
Ladekostnader EL-bil		-61	0	0	0
Energi/fyring	10	-687 749	-737 910	-740 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 572	-262 721	-276 000	-276 000
Andre driftskostnader	11	-251 339	-209 107	-210 000	-278 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 680 474</b>	<b>-2 127 838</b>	<b>-2 616 500</b>	<b>-2 665 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-88 068</b>	<b>151 979</b>	<b>-177 500</b>	<b>234 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 108	3 539	0	6 000
Finanskostnader	13	-97 505	-57 873	-78 000	-99 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-86 397</b>	<b>-54 334</b>	<b>-78 000</b>	<b>-93 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-174 465</b>	<b>97 644</b>	<b>-255 500</b>	<b>141 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	97 644		
Fra opptjent egenkapital		-174 465	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14,15	631 620	638 000
Tomt		921 800	921 800
Andre varige driftsmidler	15	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 553 423</b>	<b>1 559 803</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 356	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 138	2 841
Driftskonto OBOS-banken		31 724	632 839
Sparekonto OBOS-banken		611 366	320 003
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>721 584</b>	<b>955 683</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		141 963	316 428
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>244 463</b>	<b>418 928</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 498 467	1 424 288
Annen langsiktig gjeld	18	393 800	393 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 892 267</b>	<b>1 818 088</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 408	21 449
Leverandørgjeld		127 007	128 529
Påløpte renter		1 862	609
Annen kortsiktig gjeld		0	127 883
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>138 277</b>	<b>278 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 275 007</b>	<b>2 515 486</b>
Pantstillelse	19	3 393 800	3 393 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.4.2024

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.

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 327 010
Parkering	111 600
Eiendomsskatt	24 557
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 463 167</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Tilskudd fra Oslo Kommune	86 976
Kompensasjon for stengt vei	35 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>121 976</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 217
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 217</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 72 460.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 850, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 420.

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

Juridisk bistand	-2 188
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 188</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-70 345
Drift/vedlikehold VVS	-96 355
Drift/vedlikehold elektro	-12 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 808
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 056
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 511
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-434 880
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-8 674
Kostnader dugnader	-5 298
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-666 353</b>

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

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

Eiendomsskatt	-24 557
Vann- og avløpsavgift	-304 263
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-469 903</b>

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

Elektrisk energi	-71 327
Fjernvarme	-616 421
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-687 749</b>

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

Lokalleie	-1 000
Container	-23 678
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 262
Annet driftsmateriale	-2 006
Lyspærer og sikringer	-385
Vaktmestertjenester	-114 770
Snørydding	-41 873
Gressklipping	-46 908
Andre fremmede tjenester	-8 222
Trykksaker	-2 885
Andre kostnader tillitsvalgte	-850
Andre kontorkostnader	-593
Porto	-133
Bankgebyr	-2 910
Øreavrunding	15
Velferdskostnader	-879
Tap på fordringer,	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-251 339</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 108
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 108</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-97 371
Renter på leverandørgjeld	-134
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 505</b>

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

Kostpris/bokført verdi	631 620
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>631 620</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.32/bnr.660 M. flere

Bygningene er avskrevet etter saldoavskrivning, se note 'varige driftsmidler'.

**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
Bygninger			
Tilgang 1959	638 000		
Avskrevet tidligere	0		
Avskrevet i år	-6 380		
		631 620	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>631 623</b>	

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-6 380</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**

OBOSSBanken			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 17 år., avdragsfritt frem til 01.09.23			
Opprinnelig 2016	-2 987 378		
Nedbetalt tidligere	1 563 090		
Nedbetalt i år	112 009		
		-1 312 279	
Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 10 år.			
Opprinnelig 2023	-200 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	13 812		
		-186 188	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 498 467</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:

Innskudd	393 800
Pantelån	1 498 467
<b>TOTALT</b>	<b>1 892 267</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	631 620
Tomt	921 800
<b>TOTALT</b>	<b>1 553 420</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### 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. 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Oppussing av oppganger	Vegger, tak og trappegelendre malt. Taklamper skiftet.
2022 2015 - 2015	Etablering av el-billadeanlegg Utskifting av vinduer	Det ble vedtatt å skifte vinduer på generalforsamling 06.05.2015. Kostnadsramme NOK 3 000 000.
2011 - 2011 2000 - 2001	Hustakene ble utskiftet EI anlegg, dører	2000: Oppgradering av det elektriske anlegget - kostnader ca kr. 271.000. 2001: Utskifting av entredørene - kostnader ca kr 453.000.
1990 - 2003	Aksjens opprinnelige pålydende	Aksjens opprinnelig pålydende var kr. 100. 1990: Ombytting til 41 aksjer à kr. 1.250. (total aksjekapital kr. 51.250) 2003: Vedtatt at aksjens pålydende skal økes til kr. 2.500. (totalt kr. 102.500) Aksjekapitalforhøyelsen ble registrert i Brønnøysund i begynnelsen av 2004. Aksjeeierboken blir oppdatert i mars 2005. Opprinnelig leiligheter for statsansatte.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS.

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 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 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 Dokumentnøkket: E0A7A-TG1FB-Q0KFD-MKX3X-MYL7P-TUW2N



# 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."

## L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-17 21:21:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E0A7A-TG1FB-Q0KFD-MKX3X-MYL7P-TUW2N

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>

24 av 30

O213 Revisors beretning.pdf



## SAK 7 – ENDRING AV HUSORDENSREGLER

### Forslag til reviderte husordensregler for Nedre Smestad Boligselskap AS

#### 1. Almennelige bestemmelser

Aksjeeiere har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle fremleietakere, og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

Som husordensregler gjelder også instruksjoner som omfattes av Husleieloven. Regler for bruksoverlating er inntatt i vedtektene.

#### 2. Støy

Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Støyutsatt arbeid er tillatt:

- virkedager mellom kl. 07.00 - 21.00
- lørdager, samt dag før helligdag mellom kl. 10.00 - 18.00

Naboer skal forhåndsvarsles på hensiktsmessig måte ved oppussingsarbeid og/eller annet støyende arbeid. Ved oppussingsarbeid som forventes å vare lengre enn fire uker, skal aksjeeier informere styret om innhold og omfang, slik at det kan legges en plan for dialog med naboer.

Naboer skal varsles om selskapelighet med forventet høyt støynivå utover kl. 23.00. Musikk- eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.

#### 3. Balkonger

Vinduer og balkonger må ikke benyttes til banking av tepper etc.

Ved grilling på balkonger er det bare tillatt å benytte elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det må utvises stor hensynsfullhet overfor naboene ved grilling,

#### 4. Sjøppel

Husholdningsavfall og papiravfall legges på forskriftsmessig måte i avfallscontainerne. Skal man kvitte seg med større gjenstander som f.eks. møbler, må man selv sørge for bortkjøring av dette.

#### 5. Vaskeriene

Vaskeriene skal brukes i.h.t. gjeldende instruks for den enkelte oppgang. Vaskeriet skal ryddes og rengjøres etter bruk og dørene skal holdes låst.

#### 6. Fellesareal og uteområde

Kjellere, loft og uteområde må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjellergangene og felles loftsareal uten styrets tillatelse, blir fjernet. Sykler, barnevogner, skiutstyr, kjelker, felles hagemøbler og hageredskap kan settes i felles kjellerrom på eget



ansvar. Grunnet brannfare må man være varsom med oppbevaring av brennbare ting. Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. Alle kjellerdører og ytterdører skal være låst hele døgnet.

Lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

## **7. Trappene**

Styret kan leie inn renhold hvor utgiftene fordeles på aksjeeierne. Hvis slik renhold ikke blir innleid skal trappene vaskes etter tur, etter oppsatt frekvens fra styret. Ytterdørene og gangvindueene vaskes på årlige dugnader.

## **8. Nøkler**

Aksjeeierne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert. Kommer nøkler på avveie er aksjeeier økonomisk ansvarlig. Nye nøkler kan bare bestilles gjennom styret.

## **9. Navneskilt til postkasser/dører etc.**

Postkassen skal ha navneskilt, ikke visittkort el lign. Dette bestilles av styret.

## **10. Mating av fugler**

Mating av fugler tillates ikke på grunn av skadedyr som f.eks. rotter.

## **11. Bad, wc og sentralvarmeanlegg**

Det vises til bestemmelsene i vedtektene.

Bad, WC mv må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av aksjeeier. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkople, men bare til kaldtvannsledningen. Aksjeeier er ansvarlig for lufting av radiatorer.

## **12. Parkering**

Styret disponerer et antall parkeringsplasser som leies ut til aksjeeierne. Styret kan si opp leieforholdet dersom parkeringsplassen ikke benyttes fast.

Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser, og parkering langs plenen foran blokka er dermed ikke tillatt. Det er avsatt egne parkeringsplasser foran blokka for besøkende. Aksjeeier har ansvar for at besøkende ikke feilparkerer.

## **13. Husdyr**

Aksjeeiere som vil skaffe seg husdyr, skal informere de øvrige beboerne i oppgangen. Dyreholdet skal ikke være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere i boligselskapet.

Hunder skal til enhver tid føres i bånd på boligselskapets område.

Beboere med husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom.

## **14. Klager fra leieboerne**

Henvendelse til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.



## **GJELDENDE HUSORDENSREGLER FOR NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS**

*Sist endret på generalforsamling 07/06-2006*

### **1. ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

Aksjeeiere har plikt til å påse at ro og orden opprettholdes. De er ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av sin husstand, sine gjester og eventuelle fremleietakere og er økonomisk ansvarlig for skader som blir forårsaket ved mangel på aktsomhet eller overtredelse av disse regler.

Som husordensregler gjelder også instruksjoner som omfattes av Husleieloven. Regler for bruksoverlating er inntatt i vedtektene.

### **2. STØY**

Det skal utvises allment hensyn når det gjelder gjøremål som forårsaker støy. Det må gis rom for vanlig livsutfoldelse, men også for tilstrekkelig mulighet for hvile og søvn.

Støyutsatt arbeid er tillatt:

- virkedager mellom kl 07.00 - 22.00
- lørdager, samt dag før helligdag mellom kl 10.00 - 18.00
- søndager, samt andre helligdager mellom kl 12.00 - 18.00

Naboer skal varsles om selskapelighet med forventet høyt støynivå utover kl 23.00. Musikk- eller sangundervisning tillates kun etter styrets samtykke.

### **3. BALKONGER**

Vinduer og balkonger må ikke benyttes til banking av tepper etc.

Ved grilling på balkonger er det bare tillatt å benytte elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller gassgrill er ikke tillatt. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det må utvises stor hensynsfullhet overfor naboene ved grilling, eksempelvis må grilling på balkongene ikke skje utover de tidsrammer som nevnt i husordensreglenes pkt. 2 om støy.

### **4. SØPPEL**

Husholdningsavfall legges innpakket i søppelkassene. Skal man kvitte seg med større gjenstander som f.eks. møbler, må man selv sørge for bortkjøring av dette. Papir legges i egne beholdere.

### **5. VASKERIENE**

Vaskeriene skal brukes i.h.t. gjeldende instruks for den enkelte oppgang. Selv om det er innleid hjelp for rengjøring, skal vaskeriet ryddes og rengjøres etter bruk og dørene holdes låst.

### **6. KJELLERE, LOFT OG UTEOMRÅDE**

Kjellere, loft og uteområde må holdes ryddige. Gjenstander plassert i kjellergangene og felles loftsareal uten styrets tillatelse, blir fjernet. Sykler, barnevogner, skiutstyr, kjelker, felles hagemøbler og hageredskap kan settes i felles kjellerrom på eget ansvar. P.g.a. brannfaren må man være varsom med oppbevaring av brennbare ting.



Lyset skal slukkes når kjelleren forlates. Alle kjellerdører holdes låst.

## 7. TRAPPENE

Styret kan leie inn renhold hvor utgiftene fordeles på aksjeeierne. Hvis slik renhold ikke blir innleid, skal:

- Trappene skal vaskes hver uke etter tur.
- Leilighetene i første etasje vasker ytterdørene hvert kvartal. Gangvinduene vaskes etter behov.

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Lufting fra leilighetene og ut i oppgangen er forbudt.

## 8. NØKLER

Beboerne er selv ansvarlig for nøkler som blir utlevert. Kommer nøkler på avveie er beboer økonomisk ansvarlig. Nye nøkler kan bare bestilles gjennom styrets leder.

## 9. NAVNESKILT TIL POSTKASSER/DØRER ETC.

Postkassen skal ha navneskilt, ikke visittkort el lign. De bestilles gjennom vaktmester.

## 10. MATING AV FUGLER

Mating av fugler tillates ikke på grunn av skadedyr som f.eks. rotter.

## 11. BAD, WC OG SENTRALVARMEANLEGG

Det vises til bestemmelsene i vedtektene.

Bad, WC mv må behandles slik at skader som følge av lekkasjer unngås. Oppstaking som følge av uforsiktig bruk, må bekostes av beboer. Kun typegodkjente vaske- og oppvaskmaskiner tillates tilkople, men bare til kaldtvannsledningen. Beboer er ansvarlig for lufting av radiatorer. Om nødvendig vil vaktmester kunne bistå med dette.

## 12. PARKERING

Parkering skal kun skje på de oppmerkede plassene, og parkering langs plenen foran blokka er dermed ikke tillatt. Det er avsatt noen få egne parkeringsplasser for besøkende foran blokka. I tillegg kan plassen bak blokka (uten oppmerking) benyttes i den grad det ikke kommer i konflikt med naboeiendommene. Beboer har ansvar for at besøkende ikke feilparkerer.

## 13. HUSDYR

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret. Søknad skal skje på spesielt skjema og søkeren må innhente uttalelse fra naboene i samme oppgang.

## 14. KLAGER FRA LEIEBOERNE

Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Evt uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 213 Selskapsnavn: Nedre Smestad Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



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.