



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 284 420
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD
Forretningsadresse:	Arbeidersamfunnets plass 1 0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 927 607	3 796 894
Sum inntekter		9 927 607	3 796 894
Kostnader			
Lønnskostnad		640 836	217 748
Annen driftskostnad		13 778 192	2 616 136
Sum kostnader		14 419 028	2 833 884
Driftsresultat		-4 491 421	963 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 233	2 701
Sum finansinntekter		40 233	2 701
Annen rentekostnad		694 053	477 414
Sum finanskostnader		694 053	477 414
Netto finans		-653 820	-474 713
Resultat før skattekostnad		-5 145 241	488 297
Årsresultat		-5 145 241	488 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 145 241	488 297
Sum overføringer og disponeringer		-5 145 241	488 297



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 391 039	43 054
Andre fordringer		396 194	53 509
Sum fordringer		1 787 233	96 563
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 140 828	1 294 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 140 828	1 294 727
Sum omløpsmidler		4 928 061	1 391 290
SUM EIENDELER		4 928 061	1 391 290
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 398 074	7 252 833
Sum opptjent egenkapital		-12 398 074	-7 252 833
Sum egenkapital		-12 398 074	-7 252 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 718 404	8 108 934
Sum annen langsiktig gjeld		13 718 404	8 108 934
Sum langsiktig gjeld		13 718 404	8 108 934
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 462 793	323 824
Skyldige offentlige avgifter		41 970	
Annen kortsiktig gjeld		1 102 968	211 365
Sum kortsiktig gjeld		3 607 731	535 189
Sum gjeld		17 326 135	8 644 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 928 061	1 391 290



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 610231

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 420
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.07.2025



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 927 607	3 796 894
Sum inntekter		9 927 607	3 796 894
Kostnader			
Lønnskostnad		640 836	217 748
Annen driftskostnad		13 778 192	2 616 136
Sum kostnader		14 419 028	2 833 884
Driftsresultat		-4 491 421	963 010
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 233	2 701
Sum finansinntekter		40 233	2 701
Annen rentekostnad		694 053	477 414
Sum finanskostnader		694 053	477 414
Netto finans		-653 820	-474 713
Resultat før skattekostnad		-5 145 241	488 297
Årsresultat		-5 145 241	488 297
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 145 241	488 297
Sum overføringer og disponeringer		-5 145 241	488 297



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer 1 391 039 43 054

Andre fordringer 396 194 53 509

Sum fordringer 1 787 233 96 563

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 3 140 828 1 294 727

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 3 140 828 1 294 727

Sum omløpsmidler 4 928 061 1 391 290

SUM EIENDELER 4 928 061 1 391 290

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Udekket tap 12 398 074 7 252 833

Sum opptjent egenkapital -12 398 074 -7 252 833

Sum egenkapital -12 398 074 -7 252 833

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 13 718 404 8 108 934

Sum annen langsiktig gjeld 13 718 404 8 108 934

Sum langsiktig gjeld 13 718 404 8 108 934

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	2 462 793	323 824
Skyldige offentlige avgifter	41 970	
Annen kortsiktig gjeld	1 102 968	211 365
Sum kortsiktig gjeld	3 607 731	535 189
Sum gjeld	17 326 135	8 644 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 928 061	1 391 290



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Boligsameiet Smestad Hovedgård

Side 1 av 15



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Velkommen til årsmøte, 22.05 2025 kl. 18:00 på Smestad skole

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å komme på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Smestad Hovedgård det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme per seksjon.
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I Boligsameiet Smestad Hovedgård
Dato: 22.05. 2025 kl. 18:00
Sted: Smestad skole**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

- Godkjenning av innkalling
- Valg av møteleder
- Status for fremmøte
- Valg av protokollfører
- Valg av to seksjonseiere til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
- Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2024 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 som viser et underskudd på kr. 4.398.221 godkjennes. Resultatet føres mot egenkapital.

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektregnskapet ble gjennomgått. Anders Gjære informerer

5) VALG AV REVISOR

Forslag til vedtak: Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor

6) REVIDERTE VEDTEKTER

Forslag til vedtak: Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet. Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart.

7) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: 1. Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr. 120.000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte i 2025.
2. Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år. Neste justering blir presentert på årsmøte 2028, med virkning fra og med årsmøte 2027 og 3 år fremover.

8) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 4 innkomne forslag.



9) VEDLIKEHOLDSPLAN

Styret arbeider med en helhetlig vedlikeholdsplan for sameiet. Styret vil redegjøre kort om status på prosjektet med tentativ tidsplan.

10) OVERGANG TIL OBOS

01.06.2025 er OBOS sameiets nye forretningsfører. En representant fra OBOS vil være til stede på årsmøte for informasjon og spørsmål.

11) INFORMASJONSSAKER

Fakturering elbil-lading: Gunnar Arnesen sørger for fakturering til og med 31.5.

Styret har etter innspill fra sameiere, sett nærmere på vår bredbåndsleverandør og hva vi gjør videre fremover. Svein Erik Informerer.

Ny eier av vaktmester- og gartnerfirma GH: Asker og Bærum Vaktselskap har kjøpt opp GH. Flere av våre nøkkelpersoner fra GH følger med over. En ny avtale innebærer stell av hekk mot Monolittveien og termisk ugressbekjempelse bestemte steder.

Styret har utarbeidet et eget skriv til nye og eksisterende beboere med grunnleggende informasjon. Styret går kort igjennom skrevet, som blir lagt ut på vår nye portal VIBBO.no fra 01.06.2025.

Styret arbeider for tiden med revidert utgave av Arkitektråd

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÉN

Det skal velges 5 medlemmer til styret og 2 varamedlemmer. Til valgkomiteen velges to medlemmer.

Forslag til vedtak - styret

Dagens styre gjenvelges (eks styreleder og Erik Tønnesen), inkludert varamedlemmer. Tone Rudberg for ett nytt år. Anders Gjæres og Manuela Ramin-Osmundsen for to år. Dette for å sikre overlapping og kontinuitet i styret. Varamedlemmer for to nye år.

Forslag til vedtak - valgkomitee

Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol gjenvelges som medlemmer av valgkomiteen.

Med vennlig hilsen
for styret
Oslo, 10. mai 2025

Ole Petter Holen (Styreleder)

Vedlegg til innkallingen:

- Årsregnskap for 2024. Vedlegg 1
- Prosjektregnskap Velux. Vedlegg 2
- Reviderte vedtekter. Vedlegg 3
- Navneseddel og fullmaktsskjema. Ligger ved denne innkallingen



2) ÅRSMELDING 2024 FOR BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD

2.1 VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 971 284 420, lokalisert i bydel Ullern i Oslo og består av 65 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnummer 32, bruksnummer 870 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2.2 STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE

Verv	Navn	På valg
Leder:	Ole Petter Holen	2026
Styremedlem	Anders Gjære	2025
Styremedlem	Tone Rudberg	2025
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen	2025
Styremedlem	Erik Tønnesen	2026
Varamedlem	Jon E. Glømme	2025
Varamedlem	Svein Erik Davidsen	2025

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har bestått av 3 menn + 2 kvinner. Det har vært 2 menn som varamedlemmer.

VALGKOMITE

Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol har fungert som valgkomité i 2024.

Valgkomiteens oppgave er å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

2.3 STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 12 styremøter og ett budsjettmøte, og det er behandlet en rekke styresaker inklusive forhold som har krevd flere behandlinger.

I 2024 har styret arbeidet mye med Velux-prosjektet, som har tatt mye av fokus, da dette har vært en stor og komplisert sak.

I 2024 og frem til årsmøte 2025 har styret blant annet jobbet med følgende andre saker:

- Valgt OBOS som ny forretningsfører
- Startet arbeidet med en langsiktig vedlikeholdsplan
- Utvidet avtalen med Grønt og Hvitt, nå Asker og Bærum Vaktselskap
- Sendt ut informasjonsskriv til beboere
- Utarbeidet infoskriv til nye og eksisterende beboere med grunnleggende informasjon, pluss et kortfattet Q&A.
- Samlet, revidert og utviklet nye dokumenter til beboere som ligger som linker i informasjonsskrivet
- Fått oversikt over alle tak og gjort nødreparasjon av utsatte tak
- Nødreparasjon av to overlysvinduer
- Feiet og målt opp garasje og garasjeplasser
- Etablert ny hekk i hagen
- Utarbeidet reviderte vedtekter
- Utarbeidet tydelige ansvars- og rollefordelinger mellom sameiere og sameiet i samråd med sameiets jurist
- Skiftet takrennerør i nr. 40, og med det stoppet noe av lekkasjen i garasjen
- Oppdatert arkitektråd flere ganger
- Skiftet flere vinduer som var ødelagt/råtne



- Etablert 3 nye elbil-ladere
- Fakturert for lading av elbil
- Fått etablert en egen altnuligmann (Finn)
- Svart på over 100 henvendelser fra beboere
- Behandlet over 10 vannskader i sameiet i samarbeid med vårt forsikringsselskap
- Beskåret trær i hagen
- Gjennomført 12 styremøter og ett budsjettmøte
- Etablert ny hekk ved parkeringsplass. Styret følger med på om denne overlever eller ikke
- Hentet inn flere tilbud på ev. ny bredbåndsleverandør og vurdert hva vi gjør videre fremover
- Tettet mange sprekker i fasaden, spesielt der hvor stillasene i forbindelse med Velux vindusutskiftning stod
- Hatt en tett dialog med vårt forsikringsselskap jfr. alle skadene og lekkasjene vi har hatt
- Installert nytt fjernåpningssystem for garasjene. De eksisterende åpnerne kan fortsatt brukes
- Vurdert trafikksikring ved utkjøring til parkeringsplass
- Hentet inn tilbud på vask og maling av hovedhuset
- Tettet for skadedyr i hovedhuset
- Brukt mye tid på kompliserte forsikringsskader
- Funnet fram gamle papirtegninger av fasade og vindu. Disse blir nå digitalisert.

2.4 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav som er fastsatt i lovgivningen.

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontroll-forskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996, med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Styret har hatt regelmessig kontroll med at vi holder oss innenfor gjeldende krav og reglement. For større vedlikeholdsoppdrag leier styret kompetanse fra et rådgivende ingeniørselskap der dette er nødvendig.

2.5 SAMEIETS EIENDOMSMASSE, FORSIKRING og GENERELL INFORMASJON

BYGNINGSFORSIKRING

Boligselskapets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenummer SP625124. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter eventuelle berørte naboer og styreleder eller styremedlemmer i sameiet.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

VAKTMESTERTJENESTER/RENGJØRING

Sameiet har avtale med selskapet Asker og Bærum Vaktsselskap. Utvidet avtale ble inngått i 2024 og omfatter både gartnertjenester og vaktmestertjenester hele året.



KABEL-TV

Sameiet har en kollektiv avtale med Telia som leverer kabel-tv og bredbånd til sameiet. Avtalen er nylig reforhandlet og forlenget med 2 år. Avtalen inkluderer bredbånd og TV-grunnpakke. Telia leverer et bredere utvalg av tv-kanaler, strømmetjenester, større bredbåndsprdruker og telefoni. Det er opp til hver enkelt seksjonseier å kjøpe større produkter. Merknad for dette dekkes i så fall av den enkelte seksjonseier. Det er ikke mulig å trekke produkter ut av en kollektiv avtale, som f.eks. lineær TV. Vi vurderer fortløpende andre tilbydere, og et evt. skifte av leverandør kan tidligst skje i 2027.

NØKLER

Nøkler/lås til egen inngangsdør til den enkelte leilighet/seksjon er seksjonseiers eget ansvar. Nøkkel til garasjeport samt dører til kjellere og søppelrom er én og samme type systemnøkkel.

Systemnøkkel skal bestilles hos styret. Systemnøkkel skal ikke skaffes på andre måter. I tilfeller hvor ikke original nøkkel er benyttet og er brukt og sitter fast i lås, kan styret kreve den enkelte ansvarlige seksjonseier (ansvarlig for sine leieboere) for kostnadene forbundet med å få ordnet dette.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange.

Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å sørge for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret. Styret anbefaler den enkelte seksjonseier å undersøke brannsikringsutstyr i egen leilighet regelmessig. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder.

Alle beboere i sameiet plikter å følge gjeldende branninstruks for sameiet. Branninstruks er tilgjengelig på hjemmesidene til Boligsameiet Smestad Hovedgård.

BEPLANTNING OG HAGEANLEGG

Oslo Kommune v/Bymiljøetaten åpnet høsten 2022 for gjennomgang fra Hoffsvveien til friarealet langs Hoffselven, samt fjernet deler av skjermende vegetasjon mellom Hoffsvveien og vår eiendom. For å kompensere for dette ble det påbegynt en hekkbeplantning langs vår grense mot friarealet. I 2024 ble hekken komplett.

VEDLIKEHOLD/REHABILITERING/STORRE VEDLIKEHOLD

Styret arbeider for tiden med en langsiktig vedlikeholdsplan. Denne vil omfatte alle byggene og inkludere tak, fasade og vinduer. Vi har fått en kraftig økning når det gjelder forsikring av sameiet. Sameiet er snart 40 år gammelt, og når dette inntreffer vil dette gi utslag i våre forsikringsvilkår.

Arbeidet med vedlikeholdsplanen er påbegynt, og ambisjonen er å slutføre dette arbeidet i 2025. Deretter vil styret utarbeide en prioriterte liste, et kostnadsoverslag og en finansieringsplan.

2.6 SAMEIETS ØKONOMI

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2024 var totalt på kr. 9.927.606,-

Driftskostnader i 2024 var totalt på kr. 13.672.008,-

Resultatet for 2024 etter finansposter er et underskudd på kr. 4.398.221,-

Årsresultatet for 2024 foreslås overført til egenkapital.



Sameiet hadde per 31.12.2024 eiendeler på til sammen kr. 4.928.061,- hvorav 3.140.061,- var bankinnskudd.

Total langsiktig gjeld var i sameiet per 31.12.2024 kr. 13.718.404,-

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke kommer frem av resultatregnskapet og balanse.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

BUDSJETT

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt på Sameiermøte 5. desember 2024

Oslo, 10.5. 2025

I styret for Boligsameiet Smestad Hovedgård

Ole Petter Holen (styreleder)

Anders Gjære

Tone Rudberg

Erik Tønnesen

Manuela Ramin Osmundsen



3) ÅRSREGNSKAP

3.1 FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførsel ble i 2024 overført til USBL. Revisjon for 2024 er utført av KPMG.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet 2024 som viser et underskudd på kr. 4.398.221,- godkjennes. Vedlegg 1. Resultatet føres mot egenkapital..

4) PROSJEKTREGNSKAP VELUX

Prosjektet er slutført med et lite overskudd. Se vedlegg 2. Prosjektet har i all hovedsak gått uten problemer, med noen forsinkelser i oppryddingsarbeid og andre mindre ting. Tilbakemelding fra beboere er positive. Tilbakemeldinger fra BA Fasade er også positive.

19 beboere betalte 50% av Velux-utskiftningene av egen lomme. Disse 19 blir tilbakebetalt 50 prosent av overskuddet med 1/19-del. Dette utgjør kr 14.151 pr. sameier.

5) VALG AV REVISOR

På grunn av overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører må vi velge ny revisor.

Forslag til vedtak

Alpha revisjon AS ble valgt som ny revisor

6) REVIDERTE VEDTEKTER

Det har i lengre tid vært et ønske om å oppdatere vedtektene. I samarbeid med sameiets jurist har vi utarbeidet reviderte vedtekter. Hensikten med revideringen er en større klarhet i hva som er sameiers ansvar og hva som er sameiet sitt ansvar. Vedtektene er også oppdaterte i henhold til nytt regelverk. Se vedlegg 3

Forslag til vedtak

Det fremlagte forslaget til vedtekter vedtas med de endringer/justeringer som fremkommer på Årsmøtet. Styret får fullmakt til å utarbeide det endelige vedtektsdokumentet med nevnte endringer og justeringer implementert, og legger det ut på BSH sin brukerportal så snart det er klart. .

7) STYREHONORARER

Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr 120.000, - for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til ordinært årsmøte i 2025. Godtgjørelsen er kr 20.000, - høyere enn foregående periode og skyldes at den ikke har vært justert på nærmere 10 år. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år.

Honoraret til styreleder reguleres i egen avtale som ble godkjent av budsjettmøte i sameiet høsten 2024. Hans honorar følger kalenderåret. Styreleders honorar for 2025 er satt til 25.000 pr. måned og utbetales løpende.

Forslag til vedtak

1. Styrehonoraret eks. styreleder fastsettes til kr. 120.000,- for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte i 2025.

2. Styrehonorarer eks styreleder indeksjusteres hvert 3. år. Neste justering blir presentert på årsmøte 2028, med virkning fra og med årsmøte 2027 og 3 år fremover.

8) INNKOMNE FORSLAG

Det er levert fire forslag til styret innen fristen. Ingen av dem har formulert noe forslag til vedtak.

8.1. MARIANNE REIMERS HAR LEVERT FORSLAG VEDRØRENDE HEKK OG SPYLING

Hei -Takk for innkalling til Årsmøte.

Hekk er et hett tema øverst mot Hoffsvæien, og selvfølgelig nedover mot hagen/parken

Sameierne må respektere privatlivet til naboer, og ikke presse seg gjennom nyplantet, dobbel og enkel hekk, tre meter fra andres leiligheter, for å rekke bussen. Kanskje det er mulig å etablere en gjennomgang lenger ned, der det ikke er til sjenanse for noen. Har blitt bedre, men kanskje lurt å nevne.

Er det mulig å bytte ut halvdøde planter? Ser litt stusselig ut! (Vet ikke når hekken får nye, friske farger, men det ser foreløpig litt trist ut...)

Spyling/vask av fasaden, men det er muligens allerede på planen?



Styrets innstilling til årsmøtet

Styret takker for gode innspill, og er enig i at det er viktig å respektere privatlivet til naboer. Asker og Bærum Vaktselskap er ansvarlig for å skjytte hekken og bytte ut halvdøde planter. Vedørende spyling av fasade, er styret enig at det er behov for det. Imidlertid er dette et kostnadskrevende prosjekt som krever stillas. Styret tar det med videre inn i vedlikeholdsplanen som blir utarbeidet i 2025.

8.2 GRETE S. AABY I NR. 68 HAR LEVERT FORSLAG SØPPELROM, LYS OG PARKERING:

1. Vask av søppelrommet samt tydelig oppslag om hva som IKKE skal settes igjen der.
2. Lys i alle lykter og lamper tilhørende sameiet.
3. Parkeringsplassen, - gjengangeren, i utgangspunktet 20 gjesteplasser. Det er sjelden plass til en eneste gjest der, uansett tidspunkt. Hva må gjøres? Parkeringsbevis? Fint med ren garasje

Styrets innstilling til årsmøtet

1. Vask av søppelrom samt oppslag: Styret følger opp.
 2. Asker og Bærum Vaktselskap har ansvaret for dette. Når det gjelder lys i lyktene på tunet, ønsker vi for å sparekostander vente til vi minimum har 2 pærer som skal skiftes. Dette grunnet at det kreves lift for å skifte pære, noe som er kostnadskrevende. Lamper ut over det er vaktmesters oppgave og skal utføres.
 3. Styret er enig i at det er en utfordring og følger det jevnlig opp. Gule parkeringsbevis for egne biler og for gjester/håndverkere er noe alle beboere skal ha synlig i vindusruten.
-

8.3 ANNE KATRINE RØSHOLM HAR LEVERT INNSPILL OM SITUASJONEN PÅ PARKERINGSPLASSEN

Noe må gjøres med situasjonen på parkeringsplassen. Det er sjelden plass til gjesteparkering. Alt for mange av beboerne står ute og uvedkommende blir stående uten at noen reagerer.

Kjøring inn på området har utartet seg. Mange parkerer altfor lenge. Les skiltet og følg det!

Les hva som skal i søppelrommet.

I dag kunne jeg blitt påkjørt av en sparkesykkel, senk farten der det er uoversiktlig, pls.

Styrets innstilling til årsmøtet

Styret er enig med Anne Katrine om at situasjonen er uheldig. Styret følger jevnlig opp. Gule parkeringsbevis for egne biler og for gjester/håndverkere er noe alle beboere skal ha synlig i vindusruten.

8.4 EVY WEISETH HODNE HAR OVERSENDT INNSPILL PÅ DIVERSE

1. Hvor står arbeidet med å få på plass avtale med andre selskaper enn Telia?
2. Er det gartner eller vaktmester sameiet har fått med nytt selskap? Eller begge deler?
3. Hvorfor er ikke området mot Hoffsvæien (fra bro over Hoffselven til Monolittveien), og videre i Monolittveien vedlikeholdt? Avklart med kommunen for mange år siden at det er sameiets ansvar.
4. Har styret i sameiet plan/informasjon i forhold til beredskap, slik direktoratet (DSB) anbefaler?
5. Og i den forbindelse gi informasjon til beboerne om nærmeste tilfluktsrom, slik direktoratet (DSB) anbefaler?

Styrets innstilling til årsmøtet

1. Dette er en egen sak på årsmøtet. Se neste punkt
2. Det er samme selskap som har skiftet navn fra Grønt og hvitt til Asker og Bærum vaktmesterselskap
3. Dette ligger ikke i avtalen med gartner/vaktmester. Vi legger dette inn som en fast oppgave på dugnader videre fremover.
4. Nei, vi har pt ingen plan ihht beredskap. Men vi arbeider for tiden med et infoskriv til beboere. Vi kan evt. ta det med der
5. Vi har et infoskriv som er under arbeid. Vi vil vurdere å ta dette med her. Her vil også beskrivelse av nærmeste tilfluktsrom beskrives.



9) VEDLIKEHOLDSPLAN

Sameiet har et stort vedlikeholdsetterslep. Bygningsmassen i mur er snart 40 år. Hovedhuset er mye eldre. Det siste året har det oppstått mange lekkasjer både fra tak, men også fra fasade og vinduer. Styret har derfor iverksatt en omfattende kartlegging av bygningsmassen inkludert hovedhuset. Sameiere må være forberedt på at det i løpet av de neste 5 årene vil være betydelige kostnader knyttet til bygningsmassen. Målet er å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, som kan inkludere tak, vinduer, fasade, bygninger, garasjer, dører med mere. Når planen er utarbeidet må vi se på hvordan planen skal finansieres. Før planen er klar vil styret konsentrere seg om de mest prekære vedlikeholdsoppgavene som sikrer en tett bygningskropp.

Vi har også utfordringer med å få forsikret bygningskroppen. Som en konsekvens av mange skader har forsikringen økt med 25% fra 2023 til 2024, og ytterligere økning må påregnes for 2025. (Kostnad IF er i overkant av 500.000 årlig. I tillegg kommer egenandel på 25.000 pr. skadesak og i flere tilfeller dekker sameiet kostnaden 100% selv da beløpene er lave, opptil kr. 30-40.000,-) Styret har forsøkt å innhente tilbud fra andre forsikringsleverandører, men med sameiets skadestatistikk blir vi fort avvist.

Styret oppfordrer derfor sameiere på det sterkeste til å være påpasselig med å vedlikeholde og etterse vinduer, spesielt overlysvinduer, sluk, vinduer på bakkenivå med mere. Dette gjelder spesielt i perioden med mye nedbør (høst, vinter og vår). Dette for å forebygge skader og potensielt store utgifter for beboere/sameiet.

Se våre vedtekter (punkt 5) om dette:

«Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar for seksjonseieren.»

Det er også viktig at dere jevnlig går igjennom boligen og sjekker om det er noen potensielle skader. Vi kan risikere at skader som har vært over tid og som er vanskelig å oppdage ikke blir dekket av forsikringen

10) OVERGANG TIL OBOS SOM NY FORRETNINGSFØRER FRA 01.06.2025

I 2024 ble Boalliansen kjøpt opp av USBL, og i den forbindelse ble vi med over til USBL. I løpet av 2024 ble det klart for styret at USBL ikke kunne levere det vi ønsket. Styret tok derfor kontakt med OBOS og etter flere runder inkludert en referansesjekk falt vi ned på OBOS som ny forretningsfører.

OBOS har en beboerportal kalt VIBBO. Se <https://vibbo.no/> Dette er en nettside hvor planen er å legge ut all informasjon til beboere. Vibbo vil også bli brukt til kommunikasjon mellom styret og sameiere. Cathrine Kabbe fra OBOS vil komme på årsmøtet og informere beboerne om bruken av OBOS' beboerportal VIBBO, som vi skal forholde oss til etter 01.06.2025, da avtalen med OBOS som vår forretningsfører trer i kraft.

11) INFORMASJONSSAKER

Elbil-lading fakturering

- Fakturering elbil-lading: Gunnar Arnesen sørger for fakturering til og med 31.05 2025

Bredbånd

Styret har etter innspill fra sameiere, sett nærmere på vår bredbåndsleverandør og hva vi gjør videre fremover.

- Vi har i dag en avtale med Telia med en bindingstid på 2 år. (2027) Avtalen inkluderer bredbånd og TV-grunnpakke. Prismessig er avtale med Telia OK.
- Infrastrukturen er gammel. Vi har Coax-kabler som er gravd rett ned i bakken og ikke lagt i rør.
- Hvis vi skifter leverandør, bør vi grave ned fibernett i rør på eiendommen. Det er en omfattende jobb. Arbeidene vil innebære graving, nye traseer utenpå fasadene og nye rør inn og inne i leilighetene.
- Styret har hentet inn flere tilbud fra leverandører, men foreslår at vi avventer til bindingstiden med Telia er over, noe som gjør at vi får hentet inn flere tilbud og forberedt oss bedre.



Grønt og Hvitt kjøpt opp av Asker og Bærum Vaktelskap

- Ny eier av vaktmester- og gartnerfirma GH: Asker og Bærum Vaktelskap har kjøpt opp GH. Flere av våre nøkkelpersoner fra GH følger med over.
- En ny avtale innebærer stell av hekk mot Monolittveien og termisk ugressbekjempelse bestemte steder.

Informasjonsskriv til eksisterende og nye beboere

- På årsmøtet i 2024 ble det ytre ønske fra flere sameiere om et informasjonsskriv til nye beboere. Styret har nå utarbeidet informasjonsskriv som omfatter både nye og eksisterende sameiere.
- Hensikten med skrivet er å gjøre det enklere for sameiere å finne frem relevant informasjon om forhold i sameiet.
- Vi oppfordrer alle til å sette seg grundig inn i dokumentet. Komplette informasjonsskrivet blir lagt ut i brukerportalen VIBBO per 1.6. Se punkt 10.

Reviderte arkitekturråd

- Styret arbeider med reviderte Arkitekturråd. Ny versjon kommer rett før eller etter årsmøte.

12) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

12.1 VALG AV STYRE

Verv	Navn	På valg i dag	Periode
Leder	Ole Petter Holen	Nei	2025
Styremedlem	Anders Gjære	JA	Til årsmøte 2027
Styremedlem	Tone Rudberg	JA	Til årsmøte 2026
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen	JA	Til årsmøte 2027
Styremedlem	Erik Tønnesen	NEI	Til årsmøte 2026
Varamedlem	Jon Glømme	JA	Til årsmøte 2027
Varamedlem	Svein Erik Davidsen	JA	Til årsmøte 2027

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Styret har bestått av 3 menn + 2 kvinner. Det har vært 2 menn som varamedlemmer.

Styreleder er valgt for kalenderåret 2025.

Hele styret (eks styreleder og Erik Tønnesen), Anders Gjære, Manuela Ramin-Osmundsen og Tone Rudberg er på valg. Hele styret har sagt seg villig til å fortsette, og dette er også valgkomiteens innstilling. Imidlertid ønsker vi overlapping/rullering i styret, slik at det kan ikke oppstå en situasjon der styret mangler kontinuitet.

Varamedlemmer: Jon E. Glømme og Svein Erik Davidsen har sagt seg villige til å fortsette i 2 nye år. Sameiet etterstreber at minst en beboer i hovedhuset er styre- eller varamedlem.

Forslag til vedtak - styret

Dagens styre gjenvelges (eks styreleder og Erik Tønnesen), inkludert varamedlemmer. Tone Rudberg for ett nytt år. Anders Gjæres og Manuela Ramin-Osmundsen for to år. Dette for å sikre overlapping og kontinuitet i styret.

Varamedlemmer for to nye år.

12.2 VALG AV VALGKOMITE

Valgkomiteen er på valg for 2 år. Bodil Mørk Lillehol og Gunnar Arnesen sagt seg villig til å fortsette i 2 nye år frem til 2027. Styret innstiller på at de to blir gjenvalgt.

Forslag til vedtak - valgkomitee

Gunnar Arnesen og Bodil Mørk Lillehol gjenvelges som medlemmer av valgkomiteen.



Årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	856 101	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-5 145 241	488 297
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	5 609 470	8 108 934
Endringer i andre langsiktige poster	0	-7 741 130
B. Endring arbeidskapital	464 228	856 101
C. Arbeidskapital	1 320 330	856 101
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	4 928 061	1 391 290
Kortsiktiggjeld	-3 607 731	-535 189
C Arbeidskapital	1 320 330	856 101

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 914 811	3 769 700	4 269 720	4 758 252
Sum leieinntekt		9 914 811	3 769 700	4 269 720	4 758 252
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	12 796	27 194	21 000	22 500
Sum annen inntekt		12 796	27 194	21 000	22 500
Sum inntekt		9 927 607	3 796 894	4 290 720	4 780 752
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	444 238	67 748	23 970	61 776
Styrehonorar	3	196 598	150 000	170 000	438 124
Driftskostnad					
Energikostnad		184 969	243 490	300 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	583 923	853 835	622 000	603 000
Kommunale avgifter/renovasjon		755 616	631 622	675 000	870 536
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 536	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 208	12 699	20 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	11 252 759	152 758	1 685 000	500 000
Revisjonshonorar		22 448	13 444	15 000	15 390
Forretningsførerhonorar		92 289	84 866	88 000	91 432
Andre honorar	8	193 438	54 016	4 000	4 156
Kontorkostnad		5 676	403	5 000	7 182
TV/bredbånd		237 535	225 779	225 000	244 000
Kontingenter og gaver		2 130	2 990	2 200	2 200
Forsikringer		392 318	312 748	320 000	465 300
Andre kostnader	9	17 348	27 485	26 000	30 000
Sum kostnad		14 419 028	2 833 884	4 181 170	3 585 096
Driftsresultat		-4 491 421	963 010	109 550	1 195 656
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		40 233	2 701	0	0
Rentekostnad		694 053	477 414	516 000	909 618
Netto finansposter		653 821	474 713	516 000	909 618
Årsresultat		-5 145 241	488 297	-406 450	286 038
Overført til/fra annen egenkapital		0	488 297	0	0
Overført sameiekapital		-5 145 241	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		-5 145 241	488 297	0	0



Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 618	0
Kundefordringer		1 386 421	43 054
Andre kortsiktige fordringer		219 518	0
Forskuddsbetalte kostnader		176 676	53 509
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 140 827	1 294 727
Sum omløpsmidler		4 928 061	1 391 290
SUM EIENDELER		4 928 061	1 391 290



Balanse 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-12 398 074	-7 252 833
Sum opptjent egenkapital		-12 398 074	-7 252 833
Sum egenkapital	10	-12 398 074	-7 252 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	13 718 404	8 108 934
Sum langsiktig gjeld		13 718 404	8 108 934
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 763	0
Leverandørgjeld		2 462 793	323 824
Skyldig off. myndigheter		41 970	0
Påløpne renter		89 458	75 089
A konto til avregning		75 360	54 460
Annen kortsiktig gjeld		930 387	81 816
Sum kortsiktig gjeld		3 607 731	535 189
Sum gjeld		17 326 135	8 644 123
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 928 061	1 391 290

Sted: _____

Dato: _____

Ole Petter Holen
Styreleder

Anders Gjære
Styremedlem

Erik Tønnesen
Styremedlem

Manuela Ramin-Osmundsen
Styremedlem

Tone Rudberg
Styremedlem



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de oppføres.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 64 seksjoner.

Eiendommer er oppført på gnr. 32 bnr. 870 i Oslo kommune. Eiertomt på 11 515,8 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisnr. SP 5727804.



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 168 125	3 308 548
3610 Kapitalinnkalling Velux prosjekt	5 556 951	0
3618 Leietillegg strøm	126 932	28 028
3650 Innkrevde felleskostnader renter og avdrag	1 062 804	433 123
Sum	9 914 811	3 769 700

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	2 580	0
3990 Andre driftsinntekter	10 216	27 194
Sum	12 796	27 194

Konto 3990 gjelder inntekter på eierskiftegebyr.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5103 Lønn forrige forr.fører	138 250	46 598
5129 Annen lønn fra lønssystemet	181 125	0
5150 Påløpne feriepenger	25 901	0
5151 Påløp.feriepenger 6.ferieuke	3 180	0
5153 Avs feriepenger av avsatt lønn/garantilønn og prov	16 590	0
5400 Arbeidsgiveravgift	25 539	0
5401 AGA av påløpen lønn og feriepenger	2 788	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	5 465	0
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	3 652	0
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	41 749	21 150
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	157 840	150 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	38 758	0
Sum	640 836	217 748

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmesterjeneste	488 549	817 075
6360 Annet renhold	2 259	0
6361 Fast renhold	0	5 275
6362 Skadedyrutryddelse	12 873	12 140
6392 Containerleie/tømming	4 375	17 345
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	75 868	0
Sum	583 923	853 835

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Hjemmeside, SMS Lisens	7 536	0
Sum	7 536	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	15 578	0
6551 Nøkler, låser, navnskiit, postkasser o.l.	14 630	0
6552 Driftsmateriell	0	12 699
Sum	30 208	12 699

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	100 504	108 742
6602 Vedlikehold VVS	3 800	3 404
6603 Vedlikehold elektro	31 095	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	40 612
6630 Egenandel forsikring	25 000	0
6643 Kostnader Velux prosjekt	11 086 360	0
6648 Vedlikehold dører og porter	6 000	0
Sum	11 252 759	152 758

Konto 6643 gjelder utskifting av takvinduer.



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	24 733	6 284
6720 Juridisk honorar	39 518	0
6730 Teknisk honorar	129 187	0
6790 Andre fremmede tjenester	0	40 482
6799 Andre konsulenttj.	0	7 250
Sum	193 438	54 016

Konto 6714 gjelder medgått tid på viderefakturering av elbil lading, kjøring av lønn, utsendelser av felleskostnader, puringer, samt diverse mailkorrespondanser.

Konto 6720 er bistand på råteskade, spørsmål om fordeling av vedlikeholdsplikt og ansvar for å skifte vindu.

Konto 6730 gjelder befarung av leiligheter, oppmåling og arkitektråd i forbindelse med utskifning av takvinduer.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	1 390	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 322	3 731
7770 Betalingskostnader	4 145	6 604
7772 Omkostninger inkasso	2 477	0
7773 Omkostninger innkreving	1 129	0
7790 Andre kostnader	0	17 087
7792 Øredifferanse	-7	64
7795 Husleietap	4 892	0
Sum	17 348	27 485



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Oppjent egenkapital			
Årets resultat	-7 252 833	-5 145 241	-12 398 074
Sum oppjent egenkapital	-7 252 833	-5 145 241	-12 398 074
Sum egenkapital	-7 252 833	-5 145 241	-12 398 074

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN	Handelsbanken
Formål:	Lån til vedlikehold	Felleslån sameie	Felleslån sameie	
Lånenummer:	90537102542	90537079729	90537051514	83960503190
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2023	2023
Rentesats:	7.05 %	7.65 %	6.46 %	5.92 %
Betingelser:	flytende rente hver måned	flytende renter hver mnd	flytende renter kvartalsvis	flytende rente, kvartalsvis
Beregnet innfridd:	15.08.2054	20.11.2042	10.02.2035	15.01.2036
Opprinnelig lånebeløp:	6 150 000	1 457 780	3 904 405	2 746 749
Lånesaldo 01.01:	0	1 457 780	3 904 405	2 746 749
Avdrag i perioden:	0	35 965	347 060	157 505
Opptak i perioden:	6 150 000	0	0	0
Lånesaldo 31.12:	6 150 000	1 421 815	3 557 345	2 589 244
Saldo 5 år frem i tid:	5 817 037	1 195 535	1 822 055	1 647 514

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83960503190	1	68 450	68 450
	1	67 567	67 567
	12	57 014	684 168
	3	56 661	169 983
	1	56 445	56 445
	2	56 131	112 262
	4	54 022	216 088
	1	43 145	43 145
	1	38 045	38 045
	4	35 191	140 764
	1	33 965	33 965
	2	31 670	63 340
	16	31 493	503 888
	4	28 325	113 300
	3	27 099	81 297
	1	27 031	27 031
	3	25 167	75 501
	2	24 638	49 276
	1	22 696	22 696
	1	22 029	22 029
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537051514	1	94 043	94 043
	1	92 830	92 830
	12	78 331	939 972
	3	77 846	233 538
	1	77 549	77 549
	2	77 118	154 236
	4	74 221	296 884
	1	59 277	59 277
	1	52 270	52 270
	4	48 349	193 396



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Langsiktig gjeld

	1	46 664	46 664
	2	43 511	87 022
	16	43 269	692 304
	4	38 916	155 664
	3	37 232	111 696
	1	37 137	37 137
	3	34 577	103 731
	2	33 849	67 698
	1	31 181	31 181
	1	30 265	30 265
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537079729	1	37 587	37 587
	1	37 103	37 103
	12	31 308	375 696
	3	31 114	93 342
	1	30 995	30 995
	2	30 823	61 646
	4	29 665	118 660
	1	23 692	23 692
	1	20 891	20 891
	4	19 324	77 296
	1	18 651	18 651
	2	17 391	34 782
	16	17 294	276 704
	4	15 554	62 216
	3	14 881	44 643
	1	14 843	14 843
	3	13 820	41 460
	2	13 529	27 058
	1	12 463	12 463
	1	12 096	12 096
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537102542	1	162 583	162 583
	1	160 486	160 486
	12	135 420	1 625 040
	3	134 581	403 743
	1	134 068	134 068
	2	133 323	266 646
	4	128 314	513 256
	1	102 479	102 479
	1	90 365	90 365
	4	83 586	334 344
	1	80 674	80 674
	2	75 223	150 446
	16	74 803	1 196 848
	4	67 279	269 116
	3	64 367	193 101
	1	64 204	64 204
	3	59 777	179 331
	2	58 520	117 040
	1	53 907	53 907



Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Smestad Hovedgård

Langsiktig gjeld

	1	52 323	52 323
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90537102542 har første avdrag 15.04.2025 med kr -693	1	162 583	-18
	1	160 486	-18
	12	135 420	-15
	3	134 581	-15
	1	134 068	-15
	2	133 323	-15
	4	128 314	-14
	1	102 479	-12
	1	90 365	-10
	4	83 586	-9
	1	80 674	-9
	2	75 223	-8
	16	74 803	-8
	4	67 279	-8
	3	64 367	-7
	1	64 204	-7
	3	59 777	-7
	2	58 520	-7
	1	53 907	-6
	1	52 323	-6

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.



Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Smestad Hovedgård.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Smestad Hovedgård

Styreleder	Ole Petter Holen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Erik Tønnesen (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	Manuela Ramin-Osmundsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Anders Gjære (sign.)	22.04.2025
Styremedlem	Tone Rudberg (sign.)	22.04.2025



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Smestad Hovedgård som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bøde	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	

Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4U9CA-7NKF9-3BOHC



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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4U9CA-7NKY9-3BQHC



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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-29 16:45:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z1XRY-UERNI-Y4YKR-4U9GA-7NKF9-3BQHC

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Boligsameie Smestad Hovedgård den 22.05.2025.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):
Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn
Leilighetsnummer / Seksjonsnummer
Sted og dato
Underskrift



STEMMESEDDEL 1 STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3 STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5 STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7 STEMMESEDDEL 8