



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 105 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 370 337	5 801 326
Sum inntekter		6 370 337	5 801 326
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	176 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 718	198 032
Annen driftskostnad		6 829 148	5 178 291
Sum kostnader		7 130 836	5 553 178
Driftsresultat		-760 500	248 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 796	37 450
Sum finansinntekter		44 796	37 450
Annen finanskostnad		1 018 612	575 275
Sum finanskostnader		1 018 612	575 275
Netto finans		-973 816	-537 825
Resultat før skattekostnad		-1 734 316	-289 677
Årsresultat		-1 734 316	-289 677
Totalresultat		-1 734 316	-289 677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 734 316	-289 677
Sum overføringer og disponeringer		-1 734 316	-289 677



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 989 556	78 989 556
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		620 005	727 723
Sum varige driftsmidler		79 609 561	79 717 279
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		119 772	91 583
Sum finansielle anleggsmidler		119 772	91 583
Sum anleggsmidler		79 729 333	79 808 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-5 345	
Andre fordringer		156 206	133 654
Sum fordringer		150 861	133 654
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		624 330	657 486
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 330	657 486
Sum omløpsmidler		775 191	791 139
SUM EIENDELER		80 504 525	80 600 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		8 500	8 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 724 200	15 458 516
Sum opptjent egenkapital		13 724 200	15 458 516
Sum egenkapital		13 732 700	15 467 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 620 405	20 209 011
Øvrig langsiktig gjeld		44 843 231	44 817 727
Sum annen langsiktig gjeld		66 463 636	65 026 738
Sum langsiktig gjeld		66 463 636	65 026 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 870	4 540
Leverandørgjeld		160 318	101 708
Sum kortsiktig gjeld		308 188	106 248
Sum gjeld		66 771 824	65 132 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 504 525	80 600 002



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 475470

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 105 518
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
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: Snorre Bustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 370 337	5 801 326
Sum inntekter		6 370 337	5 801 326
Kostnader			
Lønnskostnad		193 970	176 855
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		107 718	198 032
Annen driftskostnad		6 829 148	5 178 291
Sum kostnader		7 130 836	5 553 178
Driftsresultat		-760 500	248 148
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 796	37 450
Sum finansinntekter		44 796	37 450
Annen finanskostnad		1 018 612	575 275
Sum finanskostnader		1 018 612	575 275
Netto finans		-973 816	-537 825
Resultat før skattekostnad		-1 734 316	-289 677
Årsresultat		-1 734 316	-289 677
Totalresultat		-1 734 316	-289 677
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 734 316	-289 677
Sum overføringer og disponeringer		-1 734 316	-289 677



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 78 989 556 78 989 556

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

620 005 727 723

Sum varige driftsmidler

79 609 561 79 717 279

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer 119 772 91 583

Sum finansielle anleggsmidler 119 772 91 583

Sum anleggsmidler 79 729 333 79 808 862

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Kundefordringer -5 345

Andre fordringer 156 206 133 654

Sum fordringer 150 861 133 654

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 624 330 657 486

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 624 330 657 486

Sum omløpsmidler 775 191 791 139

SUM EIENDELER 80 504 525 80 600 002

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital	8 500	8 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	13 724 200	15 458 516
Sum opptjent egenkapital	13 724 200	15 458 516
Sum egenkapital	13 732 700	15 467 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 620 405	20 209 011
Øvrig langsiktig gjeld	44 843 231	44 817 727
Sum annen langsiktig gjeld	66 463 636	65 026 738
Sum langsiktig gjeld	66 463 636	65 026 738
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 870	4 540
Leverandørgjeld	160 318	101 708
Sum kortsiktig gjeld	308 188	106 248
Sum gjeld	66 771 824	65 132 986
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 504 525	80 600 002



Organisasjonsnr: 950 105 518
SMESTADDAMMEN BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 541

Smestaddammen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Smestaddammen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/541>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , I "Allrommet" i Smestaddammen Borettslag.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

HYBRID GENERALFORSAMLING OG ANALOGE STEMMESEDLER

Til andelseiere i Smestaddammen Borettslag,

I år avholdes generalforsamlingen vår som et hybrid møte. Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å appellere til en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt. Denne hybride løsningen, innebærer at vi vil gjennomføre generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk beboermøte.

I det fysiske beboermøtet som skal avholdes 21. mai kl. 18:00 i Allrommet i borettslaget, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen. Vi skal kun igjennom diskusjoner til sakene, og ikke fatte vedtak underveis.

Eventuelle benkeforslag som kommer frem på beboermøtet, vil ivaretas i det digitale årsmøtet i etterkant av beboermøtet, slik at alle andelseiere som deltar digitalt, mottar SMS om endringer som er gjort i sakslisten.

For andelseiere som har behov for å stemme analogt, kan disse stemmesedlene som ligger vedlagt på de siste sidene i heftet, leveres til møteleder, ved beboermøtets møteslutt.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet, og stemme digitalt i etterkant. Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fatet. Vel møt!

Saker til behandling



1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret: Salg av garasjeplass 50019
8. Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreduserende tiltak
9. Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling
10. Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger
11. Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Smestaddammen Borettslag



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.

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som 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 fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg
1. 0541 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000



Sak 7

Forslag fra styret: Salg av garasje plass 50019

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Denne saken ble første gang tatt opp også i 2022, men ble da nedstemt av generalforsamlingen.

Plass 50019 har således stått tom og uvirksom i to nye år, og det gjør den fortsatt.

Styret ønsker nå å fremme saken på nytt, denne gang tydelig begrunnet med at salgsprovenyet trengs som et bidrag til borettslagets likviditetsreserve/buffer.

Den fikk et brutalt innhogg i slutten av 2022, da et VVS-prosjekt i garasjen ble mer omfattende enn først antatt. Påfølgende kostnadsgalopp, renteoppgang og annet akutt vedlikehold har gjort det umulig å få likviditetsbufferen opp på et forsvarlig nivå.

Styret søker derfor nå fortrinnsvis et internt salg av 50019. Plass nr. 2 til høyre fra innkjøring nord er ikke tilknyttet noen boenhet, og er dermed omsettbart. Hvis det oppnås flertall for salget vil plassen kunne tilbys borettslagets andelseiere etter bestemmelser og prinsipper som ved salg av leiligheter. Prisantydning: 250 000.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 8

Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreducerende tiltak

Forslag fremmet av:

Anders Møller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2021 og 2022 hadde borettslaget et driftsresultat på hhv. -401 180,- og -289 677. Det er en høy styringsrente og høye kostnader på varer og tjenester i Norge. I denne forbindelse så anmodes styret om å redegjøre for hva som gjøres for å redusere driftskostnader i borettslaget og for å få regnskapet i balanse generelt. Deretter så anmodes styret om å undersøke og redegjøre for følgende tiltak, i prioritert rekkefølge:

1) Reforhandling av lån. Borettslaget har betydelig med lån, med tilhørende gjeldsrenter. Styret anmodes om å undersøke og iverksette reforhandling av lån tilhørende borettslaget for å redusere kostnader.

2) Reforhandle kontrakter og avtaler. Borettslaget bruker betydelige summer til drift- og vedlikehold, eksempelvis gjennom vaktmestertjenester fra "hjelpende hånd". Styret anmodes om å se på inngåtte avtaler, og enten reforhandle, eller innhente tilbud fra andre leverandører i den hensikt å redusere årlig utgifter på området.

3) Vurdere behov for gjøremål. Det er mange oppgaver som hjelpende hånd, eller andre, gjennomføres årlig, som blant annet kosting av gangvei, kutting av trær og vask av garasjeanlegg m.m. Styret anmodes om å



gjennomføre en vurdering av om oppgaver kan gjøres hver andre år i stedet for årlig, og om enkelte oppgaver kan løses gjennom en årlig dugnad av borettslagets beboere.

4) Andre mulige sparetiltak. Styret anmodes om å identifisere andre områder for innsparing, og presentere disse i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Kommentarer til forslaget.

Negativt driftsresultat skyldes både uforutsette utgifter og opplåning til større vedlikeholdsprosjekter. Borettslagets "ordinære" drift går i pluss, men vi har de siste to årene sett utfordringer med en skjør likviditetsbuffer. Forslaget fra andelseier Møller kommenteres her punktvis:

1) Styret vil innhente tilbud fra konkurrenter og utfordre OBOS-banken på våre vilkår. Vi kan også undersøke om en forsikringsmegler kan fremforhandle en lavere premie.

2) Kontraktsgjennomgang med hovedleverandør og vaktmester1HH er utført. Flere store vedlikeholdsprosjekter og driftoppgaver er allerede overlatt til mindre aktører. Det gir oss merkbare kostnadsbesparelser, men også potensiell høyere garantirisiko.

3) Denne og tidligere gjennomganger av vaktmesters driftsoppgaver tilsier at ikke mye kan eller bør kuttes. Dugnader med økonomisk effekt som monner betyr at større arbeidslag må avsette mye tid, fortrinnsvis på våren og høsten. Styrets HMS-ansvar begrenser likevel flere krevende dugnadsoppgaver.

4) Kostnadsveksten kan ikke alene dekkes av sparetiltak, inntektene våre må også holde følge med nye utgifter. Lånefinansiert vedlikehold kan settes på vent, men det er ikke bærekraftig over tid; vi kan ikke spare oss til fant. Styrets kompetanse på prosjektarbeid har allerede spart borettslaget for titusener av kroner, ved å avstå fra ekstern konsulentbistand til byggetekniske prosjekter som f.eks. vindusutskifting.

Konklusjon: Kostnadsfokus ligger til grunn for all økonomisk forvaltning, også i vårt borettslag. Styret støtter forslaget om gå en ekstra runde med våre leverandører, men må også erkjenne at et lite borettslag ofte blir den svake part i møtet med større og profesjonelle aktører.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling

Forslag fremmet av:

Anders Møller

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Jeg har vært i dialog med styreleder om brannvarsling. Styreleder har oppgitt at brannvarsling i borettslaget følger de kravene som gjaldt da borettslaget ble bygget på slutten av 1980-tallet. Dette betyr at det kun er



brannvarslere i trapperom og i annenhver etasje. Det er ikke brannvarsling på bl.a. loft. Det er et krav at det ikke skal oppbevares brannfarlig materiale i borettslagets fellesarealer som garasje og loft.

Vurdering:

I garasjen er det installert ladebokser for elbiler, og det er lys på loft.

Selv om dette er montert iht. forskrift, så er det en restrisiko for at brann kan oppstå. Dette betyr at beboerne ikke vil bli varslet om brann før trapperommet er

i ferd med å fylles, eller er fylt med røyk. Dette vil i svært stor grad hindre en tidlig evakuering ved brann, og utgjør etter min vurdering en betydelig risiko for beboerne, i alle etasjer.

Forslag:

Styret skal utrede muligheten for å raskt bedre brannsikkerheten gjennom å bedre tidlig varsling av brann for borettslagets beboere. For å holde kostnader nede, men raskt kunne øke sikkerheten, så skal styret vurdere muligheten for å installere seriekoblede brannvarslere i alle oppganger og etasjer fra kjeller ned til nederste trapperom ved inngang til garasje. Det skal også vurderes om dette er tilstrekkelig for å varsle beboere, eller om det må installeres brannvarslere i hver boenehet, som er koplet til samme varslingssløyfe.

Deretter, så skal styret vurdere og innhente pris på å installere et sentralt brannvarslingsanlegg i borettslaget. Så fremt første del av forslaget kommer på plass raskt, så kan andre del bli gjort til- presenteres til neste års generalforsamling.

Styrets innstilling

Brannsikkerhet står sentralt i borettslagets HMS-arbeid. (Helse, Miljø og Sikkerhet). Styret setter pris på initiativet, og utreder gjerne ulike alternativer for oppgradering av brannvarslingssystemet. Det er bestilt Brannteknisk Tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern, som gjennomføres før eller rett etter sommerferien. Styret vil redegjøre for mulige løsninger og kostnadsramme i et beboermøte til høsten.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 10

Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger

Forslag fremmet av:

Ida Andrea Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved strømbrudd etc. fungerer ikke nøkkelbrikke til felles inngangsdør/garasje.

Dette medfører at det ikke er mulig å komme seg inn i bygget.

Foreslår at alle enheter mottar en fysisk nøkkel til inngangsdør og/eller fysiske nøkler et sted som er tilgjengelig ved slike tilfeller. Eventuelt andre løsninger som styret måtte synes er bedre gitt at det løser problemet.

Styrets innstilling



Uvarslede strømbrudd er ekstremt sjeldent, ingen i styret kan huske sist dette inntraff før hendelsen i vinter. Hvis alle boenheter skal ha oppgangsnøkler blir det erfaringsmessig krav om 2 stk. til hver. Og uforholdsmessig høy kostnad, ca. 80 000.

Alternativt kan et fåtall nøkler oppbevares på faste og sikre steder. En tredje løsning er at garasjedørene tilpasses universalnøkkelen, slik at beboerne kommer seg inn gjennom oppgangsdørene fra garasjen. Sjansen for uvarslede og langvarige strømbrudd synes minimal, men styret utelukker likevel ikke en pragmatisk løsning for nøkkeltilgang. Ved flertall for saken må styret få stå fritt til å velge hvordan dette skal gjøres.

Styret anbefaler å stemme imot saken.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 11

Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret

Forslag fremmet av:

Anders Møller

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Det er i dag et medlem av styret i smedstaddammen borettslag som ikke bor i borettslaget. Et styre i et borettslag er valgt for å ivareta beboernes felles interesser på best mulig måte. Gjennom at styrets medlemmer velges blant beboerne, så får avgjørelsen som styret gjør, og ikke gjør, direkte konsekvenser for styremedlemmene selv. Dette sørger for, etter min vurdering, for at beslutningen som styrets medlemmer er med på å fatte, blir best mulig for beboerne. Et styremedlem som ikke bor i borettslaget har ingen direkte tilknytning til borettslaget, og vil kunne ta beslutninger som ikke får konsekvenser for en selv. Som eksempel må man være bosatt i den kommunen man stiller til valg som i til et kommunestyre. Dette for å sørge for best mulig forankring i lokaldemokratiet.

Forslag til endring i borettslagets vedtekter Pkt 8-1:

"Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges."

Styrets innstilling

Forslaget er et tillegg til Vedtekter Pkt. 8-1 Styret, som vil føre til en unødvendig og uheldig begrensning på adgang til styreverv. Forslaget fremstår som unyansert og lite gjennomtenkt, og er dessuten i utakt med rådende realiteter. Borettslagsloven §8-1 og §8-2 angir ingen bokriterier for å kunne velges og virke i styret. Dette består som regel av andelseiere, men medboere og leieboere kan også velges. Dersom borettslaget må finne styremedlemmer utenfra er også dette fullt mulig, og heller ikke uvanlig. Men forslaget blokkerer for bl.a. ekstern styreleder. Et absolutt bokrav utestenger også de som leier ut midlertidig, heller ikke dette styrker demokratiet. Kompetanse, motivasjon og tid til å bidra er langt viktigere for styrearbeid enn bostedsadressen.

Loven åpner også for at styremedlemmer kan trekke seg før valgperioden er omme, men legger ingen føringer på at flytting, utleie eller salg skal framkalle avsettelse og utskifting. Styremedlemmer bør få fullføre de verv som



andelseierne har gitt dem. Det fremmer kontinuitet, og forenkler overføring av styreoppgaver. Et varamedlem stiller til valg for å bidra i spesielle situasjoner, men skal ikke brått bli belastet med fullt styrearbeid over en lengre periode.

Konklusjon: Styret anser foreslått vedtektsendring som nødvendig, og i utakt med dagens virkelighet. Innskrenkning i adgang til styreverv tilfører da heller ingen verdi til vårt borettslag. Det foreslåtte vedtektstillegget bør derfor avvises av andelseierne.

Styret anbefaler å stemme imot saken.

Forslag til vedtak

Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Petter Kongsgaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Skillebekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Weel
- Per-Kristian Andersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Petter Kongsgaard



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Helene Skillebekk

Sak 14

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Geir Werner Henriksen
- Toril Lindstad

Vedlegg

1. 0541 Valgbrev.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Ullernkammen 25
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Hoffsveien 60 B
Varamedlem	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørn Kongsgaard Hoffsveien 62 A

Varadelegert

Helene Skillebekk Hoffsveien 62 A

Valgkomiteen

Geir Werner Henriksen Hoffsveien 64 A

Toril Lindstad Hoffsveien 62 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Smestaddammen Borettslag

Borettslaget består av 85 andelseiligheter.

Smestaddammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950105518, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 843 847

Første innflytting skjedde i 1987. Tomten ble kjøpt i 1985.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Smestaddammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid 2023-2024

I 2023 ble det avholdt 17 styre/arbeidsmøter. Arbeidet er i økende grad registrering av slitasjeskader på bygningsmassen, som nå er blitt 35 år. Dette fordrer viktige tiltak med budsjett- og kostnadsstyring.

Styret vil redegjøre for borettslagets økonomi på hybridmøte i Allrommet 21. mai.

Utførte arbeider og prosjekter 2023-2024:

1. Nye glassfronter i trappeløp i oppgangene 60B og 60C:
3-lags glass, bedre åpne- og lukkemulighet for lufting og vask.
2. 86 stk. nye vinduer, for det meste små soveromsvinduer mot Hoffsveien.
3. Reparert lekkasjeskader på yttertak samt følgeskade i leilighet/60D.
4. Brannverntiltak garasje: Ny nødlysmatur og nye automatsikringer.
5. Reparasjoner garasjeport nord, «Hit & Run»-kollisjon før jul kostet 53 000.
6. Radonmåling i alle leiligheter på grunnplan/1. etasje
7. Etablert hagelandskap v/parkering syd. Rasert av anleggsarbeid, krav fremsatt.
8. Skiftet og reparert overslagsventiler for varmt/kaldtvann i 62B og 60A.
9. Kontroll og ekstra service på heis i 62B.
10. Ny og bedre belysning på alle loft.
11. Nye rutere og T-We bokser fra Telenor, fornyet kollektivavtalen Frihet M.
12. Rehabilitering markterrasse 64C, bl.a. ny membran. Utbedring av fuktskader på fasade nord og treningsrommet grunnet gjentatte lekkasjer fra terrassen.
13. Inngått serviceavtale med leverandør av vårt elektronisk postkassesystem.
14. Pågående arbeid med oppgraderte plantegninger av leiligheter.
15. Husordensregler: Tillegg i «Balkonger og Terrasser». Se også Vibbo/Tema
16. Fornyet kontrakt med vaktmesterfirma 1HH.
17. Belysning på og rundt sykkelbodene.
18. Grønnfelt utenfor 60B oppgradert og fornyet med lave busker.
19. Ryddeprosjekter i fellesarealer: fremdeles unødig tids- og ressurskrevende.
20. Kommunikasjon, varsler og oppdateringer om styrets virksomhet skjer for det aller meste gjennom Styrerommet og borettslagets beboerportal Vibbo. Styret benytter digitale løsninger for vedlikehold- og økonomiplanlegging, samt kartlegging og oppfølging av HMS. OBOS foretrekker regnskaps- og budsjettmøter på Teams. Det blir neppe aktuelt med kun fysiske Årsmøter.
21. Sosialt: sommerfest (uten dugnad) i juni, julegrantenning i desember.

Planlagte arbeider og prosjekter 2024-2025:

- A. Resterende 95 x 95-vinduer, 2- og 3-delte vinduer i 4. og 5. etasje mot Hoffsveien og indre område. Monteres i juni 2024.
- B. Nye glassfronter trapperom avventes mht. finansiell situasjon.
- C. Brannteknisk tilstandsanalyse ved Norsk Brannvern.
- D. Rens av ventilasjonsrør i boenheter.
- E. Husordensregler justeres etter behov.
- F. Oppstart av prosjekt «Langtidsplan for Vedlikehold og Energikartlegging»



Samarbeid

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid. Vi takker også vår vaktmester Ahmed for god oppfølging av arbeidsinstruks og vennlige tilstedeværelse. Borettslaget har et godt og positivt miljø, og vi oppfordrer alle til videre engasjement og innsats.

25. april 2024, Styret i Smestaddammen borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte ladeinntekter.

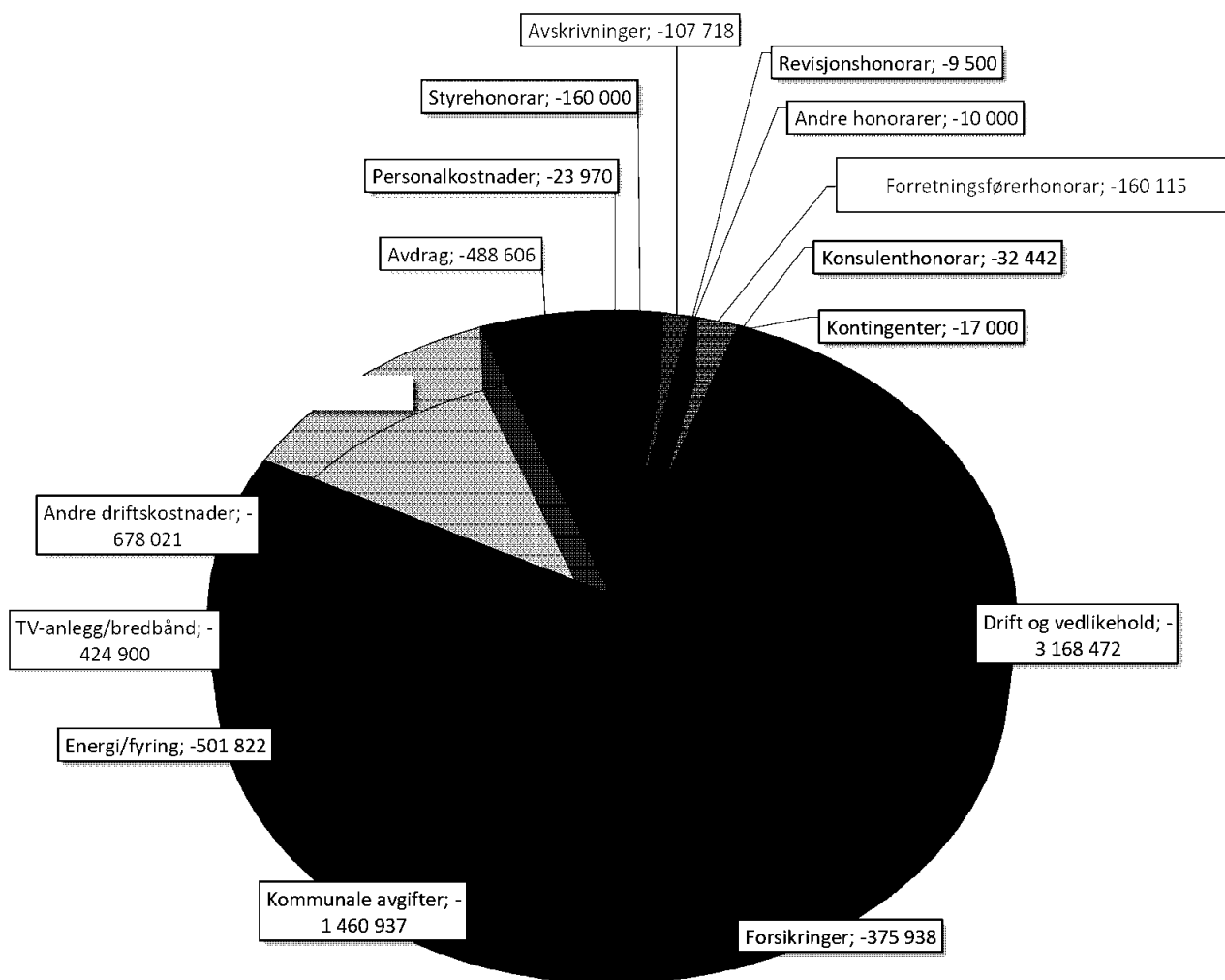
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader til drift- og vedlikehold, samt økte kommunale avgifter..

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.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 Smestaddammen Borettslag.

Lån

Smestaddammen Borettslag har to lån i OBOS Banken med nominell pålydende rente 5,79%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% den 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smestaddammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smestaddammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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. Innhentete 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	684 892	1 396 602	684 892	467 003
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 734 316	-289 677	496 334	670 849
Tilbakeføring av avskrivning 14	107 718	198 032	0	200 000
Tillegg for nye langsiktige lån 16	1 900 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-488 606	-619 610	428 918	-473 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 685	-456	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-217 889	-711 711	925 252	397 849
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	467 003	684 891	1 610 144	864 852
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	775 191	791 139		
Kortsiktig gjeld	-308 188	-106 248		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	467 003	684 891		



SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 158 992	5 639 636	5 862 000	6 191 024
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	1 500 000
Ladeinntekter EL-bil		161 959	94 633	94 633	150 000
Andre inntekter	3	49 386	67 057	25 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 370 337	5 801 326	5 981 633	7 891 024
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 970	-21 855	-21 855	-24 675
Styrehonorar	5	-160 000	-155 000	-155 000	-170 000
Avskrivninger	14	-107 718	-198 032	0	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-8 000	-9 500
Andre honorarer		-10 000	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-160 115	-153 660	-161 500	-170 000
Konsulenthonorar	7	-32 442	-17 757	-20 000	-20 000
Kontingenter		-17 000	-17 000	0	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-3 168 472	-954 713	-760 000	-1 610 000
Forsikringer		-375 938	-330 722	-375 944	-415 000
Kommunale avgifter	9	-1 460 937	-1 162 828	-1 099 000	-1 360 000
Energi/fyring		-501 822	-576 467	-560 000	-470 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 900	-432 411	-455 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-678 021	-1 523 733	-900 000	-956 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 130 836	-5 553 178	-4 516 299	-5 867 175
DRIFTSRESULTAT		-760 500	248 148	1 465 334	2 023 849
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 796	37 450	0	37 000
Finanskostnader	12	-1 018 612	-575 275	-969 000	-1 390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-973 816	-537 825	-969 000	-1 353 000
ÅRSRESULTAT		-1 734 316	-289 677	496 334	670 849
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 734 316	-289 677		



SMESTADDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 105 518, KUNDENR. 541

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 816 275	73 816 275
Tomt		5 173 281	5 173 281
Andre varige driftsmidler	14	620 005	727 723
Miljøbankkonto, øremerket		119 772	91 583
SUM ANLEGGSMIDLER		79 729 333	79 808 862
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 345	0
Forskuddsbetalte kostnader		112 710	102 942
Andre kortsiktige fordringer	15	43 496	30 712
Driftskonto OBOS-banken		564 115	262 653
Driftskonto OBOS-banken II		53 286	382 864
Sparekonto OBOS-banken		2 666	2 596
Innestående i andre banker		4 264	9 374
SUM OMLØPSMIDLER		775 191	791 139
SUM EIENDELER		80 504 525	80 600 002
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 85 * 100		8 500	8 500
Opptjent egenkapital		13 724 200	15 458 516
SUM EGENKAPITAL		13 732 700	15 467 016
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 620 405	20 209 011
Borettsinnskudd	17	43 361 600	43 361 600
Annen langsiktig gjeld	18	1 365 000	1 365 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	116 631	91 127
SUM LANGSIKTIG GJELD		66 463 636	65 026 738



12

Smestaddammen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	160 318	101 708
Påløpte renter	108 229	4 540
Påløpte avdrag	39 641	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	308 188	106 248

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 504 525	80 600 002
---------------------------------	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	66 511 600	23 150 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2024

Styret i Smestaddammen Borettslag

Bjørn Kongsgaard /s/ Anders Høfft Bjørnstad /s/ Trygg Ø. B. Stokke /s/

Helene Skillebekk /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 971 112
Nedbetaling	926 220
Ateliertillegg	406 980
Garasjeleie	354 000
Eiendomsskatt	305 680
Diverse	204 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 167 992

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 158 992

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

Parkering	5 250
Miljøfond	10 948
Skadeutlegg forsikring	6 346
Telenor, leie antenneplass	26 842
SUM ANDRE INNTEKTER	49 386

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 970
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 970

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 442
SUM KONSULENTHONORAR	-32 442

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

Westby Lås & Innbruddssikring as, Låssystem og fasade	-517 672
Hanisch AS, arbeider med Terrasse	-442 956
D-Color Slawomir Wojciechowski, Vinduer	-990 320
Tore Ligaard	-515 873

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 466 821

Drift/vedlikehold bygninger	-123 775
Drift/vedlikehold VVS	-35 596
Drift/vedlikehold elektro	-179 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-245 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 459
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 616
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 586

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 168 472

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-305 794
Vann- og avløpsavgift	-872 059
Feieavgift	-1 693
Renovasjonsavgift	-281 392

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 460 937**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 429
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 501
Driftsmateriell	-6 398
Vaktmestertjenester	-315 251
Vakthold	-48 671
Renhold ved firmaer	-213 690
Snørydding	-45 534
Andre fremmede tjenester	-2 405
Andre kontorkostnader	-53
Telefon/bredbånd	-124
Telefon, annet	-1 361
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-2 153

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -678 021

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 755
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 335
SUM FINANSINNTEKTER	44 796

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-988 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 206
SUM FINANSKOSTNADER	-1 018 612

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	70 196 719
Rehabilitering	3 619 556
SUM BYGNINGER	73 816 275

Tomten ble kjøpt i 1989. Gnr.32/bnr.843 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2017	444 758	
Avskrevet tidligere	-235 648	
Avskrevet i år	-43 186	165 924
Sykelstativ		
Tilgang 2020	270 945	
Avskrevet tidligere	-270 944	1
Søppelhus		
Tilgang 2018	635 781	
Avskrevet tidligere	-312 169	
Avskrevet i år	-64 532	259 080
Innskudd garasje nr. 1		
Tilgang 1987	65 000	65 000
Innskudd garasje nr. 2		
Tilgang 1987	65 000	65 000
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	65 000	65 000
		65 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		620 005
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-107 718

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	43 496
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 496

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-10 132 958
Nedbetalt tidligere	-10 076 053
Nedbetalt i år	476 687
	-19 732 324

OBOS banken as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-504 918
Nedbetalt tidligere	504 918
Nedbetalt i år	-1 888 081
	-1 888 081

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-21 620 405**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-42 796 600
Økt i 2004 ved salg av tjenesteleilighet	-565 000

SUM BORETTINNSKUDD **-43 361 600**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-116 631
Innskudd garasjer	-1 365 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-1 481 631**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 361 600
Pantelån	21 620 405
Påløpte avdrag	39 641
TOTALT	65 021 646

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

Bygninger	73 816 275
Tomt	5 173 281
TOTALT	78 989 556



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79325628. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023-	LØFTET 2.0	Fulgt opp prosjekt «Løftet», og byttet ut ca. 65% av vinduene. Resterende vinduer skal byttes i årene fremover.
2018 - 2019	Hovedarbeider	Hovedarbeidene 2018-2019: <ul style="list-style-type: none">- Yttertak, skifte av takstein (videre arbeider i 2019-2020)- Balkonger, utbedring av gulv (videre arbeider i 2019-2020)- Maling av vegger i garasje- Asfaltering av internveier - LØFTET- Reparasjon av internveier - LØFTET- Reparasjon av kantstein langs internveier - LØFTET- Rensing av ventilasjonsanlegg- Utvidet fellesrom for oppbevaring- Nye sykkelhus (ombygging av avfallhus) - LØFTET- Gjerde bak hekk ved avfallscontainere- Vei-bom mellom Stensjordet og Smestaddammen borettslag
2017 - 2018	LØFTET	Landskapsplan Oppstartet planlegging/arbeid for LØFTET <ul style="list-style-type: none">- Avfallsdepot, landskap og belysning- Nye utgangsdører- Avfallshus til sykkelparkering- Asfaltering av internveier og plasser- Landskapspleie, helhetlig og langsiktig vedlikeholdsplan for skjøtting av grøntarealer og landskap.
2016	Diverse rehabiliteringer og vedlikehold	Deler av yttertak, elektriske nøkkelbrikker på fellesdører, heisoppgradering, digitale tjenester (ny avtale med Canal Digital), baldakiner tak, hekker foran terrassene, grunnmur vest (64 A til C)
2016 - 2017	Ladestasjoner til el-bil	Forberedelse til ladestasjoner, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Terrasser	Maling (treverk og betong) og rekkverk.
2016 - 2017	Varmtvannsanlegg	Nytt varmtvannsanlegg, ferdig 31.05.2017.
2016 - 2017	Diverse vedlikehold	Maling av dører (leiligheter) og lys i trappeoppganger.
2015	Fasade	Rettet bygningskader
2014	Diverse rehabiliteringer/oppgraderinger	Grunnmur 60 A-D rehabilitert, varmepumpe oppgradert, led-lys i alle oppganger, maling av baldakiner,



		rengjøring av garasje og uteområder utbedret
2013	Oppgradering av uteareal	
2012 - 2012	Porttelefon/fotgjengeradkomst	Ny porttelefon og fotgjengeradkomst ved nordlig parkeringsplass
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Vedlikehold av bygningsmassen og oppgradering av uteareale.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Avsluttet rehabilitering av innglassede balkonger.
2009 - 2009	Rehabilitering av balkonger	Beising av trevirke på markterrasser. Påbegynt rehabilitering av innglassede balkonger
2008	Rens ventilasjonsanlegg	Renset ventilasjonsanlegg. Byttet ståldør på søppelrom og ståldør ved øvre garasjeport. Byttet vindusfelt og verandadør på to leiligheter.
2007	Rehabilitering	Malt innside av inngangsdører. Rehabiliteret bakketerasser med ny membran og oppgradert disse med steinheller. Rehabiliteret sidebalkonger med ny membran og nytt dekke. Rehabiliteret hvite betongfasader på forside.
2006	Fasader Rehabilitering m.m	Malt betongfasader på endesider. Nye nedløpsrør på bakketerrasser. Betongfasader på forsiden ble rehabilitert. To taklekkaser utbedret. Nye nedløpsrør. Ytterdører pusset og malt på yttersiden.
2005	Ståldører/lekeapparat	Ståldører til traktorgarasje og boder under 60D og 62C byttet .Lekeapparatet utbedret .Ny vippehuske.
2004	Pulverapperater/maling	Ny pulverapparat .Malt gjerder og lekeapparater.
2002 - 2002	Takrenner, fasader, luftepiper	Renset takrenner, spekket sør- og nordfasade og endret pipehattene til luftepipene.
2001	Betydelig oppgradering av grøntanlegget.	
2000	Utvendig anlegg ferdigstilt	
1999	Tak over glassveranda -4 leiligheter.	
1999	Skiftet til egne strømmålere.	
1998	Oppgradering av lekeplass etter nye forskrifter.	
1996	Alt treverk, murverk og alle vinduskarmer malt.	



1996 - 1997 Montert varmepumper for
oppvarming av varmt vann.



Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarsen, PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Smestaddammen Borettslag
Org.nr. 950105518

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer



Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Bjørn Kongsgaard	Hoffsveien 62 A
Nestleder	Helene Skillebekk	Hoffsveien 62 A
Styremedlem	Anders Høfft Bjørnstad	Hoffsveien 64 C
Styremedlem	Trygg Øyvind Bremnes Stokke	Hoffsveien 60 B
Varamedlem	Per Kristian Evjen Andersen	Hoffsveien 62 B
Varamedlem	Frode Weel	Hoffsveien 60 A

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Bjørn Kongsgaard Hoffsvveien 62 A

Varadelegert

Helene Skillebekk Hoffsvveien 62 A

VALGKOMITEEN

Geir Werner Henriksen Hoffsvveien 64 A
Toril Lindstad Hoffsvveien 62 A



F. Andre utvalg

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato...170424..... I valgkomiteen for Smestaddammen Borettslag

.....

.....



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 541 Selskapsnavn: Smestaddammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen er Majken Bjerknes Hjalmarsen valgt. Som protokollvitner ble Charlotte Heyerdahl og Geir Henriksen valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

- For
 Mot

Sak 7 Forslag fra styret: Salg av garasje plass 50019

Forslaget vedtas.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag fra Anders Møller: Kostnadsreducerende tiltak

Forslaget vedtas.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag fra Anders Møller: Brannvarsling

Forslaget vedtas.

- For
 Mot

Sak 10 Forslag fra Ida Andrea Johansen: Fysisk nøkkel til inngangsdør oppganger

Forslaget vedtas.

- For
 Mot

Sak 11 Forslag fra Anders Møller: Vedtektsendring i Pkt. 8.1 Styret

Styrets medlemmer kan kun velges blant andelseiere som bor i borettslaget på valgtidspunktet. Hvis et styremedlem flytter fra borettslaget, så skal et varamedlem tiltre frem til neste generalforsamling, hvor nytt styremedlem velges.

- For
 Mot



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørn Petter Kongsgaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Helene Skillebekk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Frode Weel

Per-Kristian Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' Generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Bjørn Petter Kongsgaard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Helene Skillebekk

Sak 14 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 2 skal velges)

Geir Werner Henriksen

Toril Lindstad



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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