



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 326  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

### 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, 06.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929633326

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 690 135	2 592 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 690 135</b>	<b>2 592 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 975	82 677
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 316	6 380
Annen driftskostnad		2 544 770	2 591 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 639 061</b>	<b>2 680 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 074</b>	<b>-88 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 763	11 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 763</b>	<b>11 108</b>
Annen finanskostnad		101 279	97 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 279</b>	<b>97 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 516</b>	<b>-86 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 442	-174 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 547 104	1 553 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	3	3
Sum varige driftsmidler		1 547 107	1 553 423
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 547 107	1 553 423
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		217	10 356
Andre fordringer		72 047	68 138
Sum fordringer		72 264	78 494
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 984	643 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 984	643 090
Sum omløpsmidler		654 248	721 584
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		102 500	102 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>102 500</b>	<b>102 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		104 521	141 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>104 521</b>	<b>141 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>207 021</b>	<b>244 463</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 367 586	1 498 467
Øvrig langsiktig gjeld		393 800	393 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 761 386</b>	<b>1 892 267</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 761 386</b>	<b>1 892 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		749	1 862
Leverandørgjeld		214 262	127 007
Annen kortsiktig gjeld		17 936	9 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 947</b>	<b>138 277</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 994 333</b>	<b>2 030 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 466034

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 633 326  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

#### 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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 929 633 326  
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 690 135	2 592 406
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 690 135</b>	<b>2 592 406</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		87 975	82 677
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 316	6 380
Annen driftskostnad		2 544 770	2 591 417
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 639 061</b>	<b>2 680 474</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>51 074</b>	<b>-88 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 763	11 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 763</b>	<b>11 108</b>
Annen finanskostnad		101 279	97 505
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>101 279</b>	<b>97 505</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 516</b>	<b>-86 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-37 442	-174 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>



Organisasjonsnr: 929 633 326  
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 547 104	1 553 420
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3		3
Sum varige driftsmidler		1 547 107	1 553 423
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 547 107	1 553 423
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		217	10 356
Andre fordringer		72 047	68 138
Sum fordringer		72 264	78 494
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		581 984	643 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		581 984	643 090
Sum omløpsmidler		654 248	721 584
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		102 500	102 500



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>102 500</b>	<b>102 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	104 521	141 963
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>104 521</b>	<b>141 963</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>207 021</b>	<b>244 463</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 367 586	1 498 467
Øvrig langsiktig gjeld	393 800	393 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 761 386</b>	<b>1 892 267</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 761 386</b>	<b>1 892 267</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	749	1 862
Leverandørgjeld	214 262	127 007
Annen kortsiktig gjeld	17 936	9 408
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>232 947</b>	<b>138 277</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 994 333</b>	<b>2 030 544</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>



Organisasjonsnr: 929 633 326  
NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 213

NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS



## Velkommen til årsmøte i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

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

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 18:00, Smestad Skole (inngang C rett ved kunstgressbanen).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

På årets generalforsamling skal vi ta stilling til om vi skal utvide balkongane i leilighetene. Ei utviding av balkongane krev tilslutning av  $\frac{2}{3}$  av dei frammøtte aksjonærane, og eit evt tilsluttande vedtak vil ha konsekvensar for alle, ved at det vil forplikte alle økonomisk. Vi oppfordrar difor alle som har muligheit om å delta på generalforsamlinga.

I forlengelsen av generalforsamlingen blir det beboermøte, der alle kan ta opp saker som ikke krever formell behandling av generalforsamlingen. Meld gjerne inn tema på forhånd til [nedresmestad@styrerrommet.no](mailto:nedresmestad@styrerrommet.no)

### 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 for 2024
6. Regnskap for 2024
7. Utviding av balkonger
8. Etablering av IN-ordning
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Eli Ulvestad 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 ble Asgeir Tannum, OBOS, foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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 for 2024**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Årsrapport godkjennes.

Vedlegg  
1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

### **Regnskap for 2024**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg  
2. Årsregnskap 2024.pdf  
3. Revisormelding 2024.pdf



Sak 7

## Utviding av balkonger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har dei siste åra vore drøfta om boligselskapet skal gå inn for å utvide dagens balkongar. På fjorårets møte vart det signalisert frå styret si side at dette ville bli ei sak for generalforsamlinga i 2025.

### Innhenta tilbod

Styret har henta inn eit par ulike tilbod på fornying av balkongane, deriblant frå leverandøren Balco. Dette tilbodet er mest utfyllande og visualisert, og er også det rimelegaste tilbodet. Balco tilbyr leveranse av 40 balkongar, noko som medfører at også leiligheitene med franske balkongar vil få ordinære balkongar.

Balco anbefalar at vi knytter til oss ein ekstern prosjektleiar, som kan vere boligselskapet sin rådgjevar gjennom prosesen. Tilbodet frå Balco er på 7,5 millionar, og ein ekstern prosjektleiar vil anslagsvis koste kr 300.000. Medrekna noko uforutsette utgifter kan vi rekne med at prosjektet vil koste rundt 8 millionar kroner. Dette vil bety ein kostnad per leiligheit på i underkant av kr 200.000.

Som vedlegg til saka følgjer nokrer bilde som viser korleis balkongane kan sjå ut etter utviding. Det eine bildet viser dagens balkongar, medan dei to andre viser to ulike alternativ for frontar på nye balkongar.

- I tilbodet er det lagt opp til at 3-romsleiligheitene får ein utvida balkong på 2,7x1,5 meter. Dvs at balkongane vil stikke ut 1,5 meter frå husveggen, noko som utgjer ei utviding på i overkant av 4 kvadratmeter per balkong.
- For endeleiligheitene vil dagens balkongar bli erstatta med nye balkongar på 3,6x1,85 meter. Dette betyr at balkongane blir 40 cm djupare enn dagens, noko som gir ei utviding på i overkant av 1,4 kvadratmeter per balkong.
- I tilbodet er det også lagt opp til at leiligheitene med fransk balkong får balkongar på 3,6x1,85 meter, noko som vil gje desse leiligheitene ein balkong på omlav 6,6 kvadratmeter.

### Finansiering av prosjektet

Å ta opp eit felles lån i selskapet for å handtere eit lån på 8 millionar kroner vil medføre at felleskostnadene må aukast vesenteleg for å handtere lånet. Dette er etter styret si vurdering ikkje heldig, då desse allereie er høge.

Kostnaden med prosjektet kan heller ikkje kan delast likt på alle leiligheitene, då ei av leiligheitene ikkje er omfatta av prosjektet. Dette gjeld leiligheita i 4. etasje i 55b. I tillegg tek vi høgde for at justeringar i det endelege prosjektet kan vise at endeleiligheitene og leiligheitene med franske balkongar vil få andre typar balkongar, til ein annan kostnad enn dei andre.

Vi har difor i praksis to alternativ:

- Kontantinnskot frå aksjonærane, der kvar aksjonær betalar for faktiske kostnader til eigen balkong.
- Boligselskapet kan ta opp eit felles lån som blir handtert individuelt, gjennom den såkalla "IN-ordninga", - dvs individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette produktet har ein kostnad ved start og eit årleg administrasjonsgebyr, i tillegg til at aksjonærane må betale eit inngangsgebyr ved innbetaling av gjeld. Kapitalkostnadene blir krevd inn via felleskostnadene, og lånet/lånekostnadene tilhøyrrer aksjonærane som har denne gjelda, sjølv det framkjem i boligselskapet sitt rekneskap. Aksjonærane vil då ha moglegheit til å innfri lånet sitt heilt, eller delvis, to gongar per år. IN-ordning er det som OBOS anbefalar dersom vi går for ei lånefinansiering og eit skeivdelt lån.



Etter styret si vurdering er lån med IN-ordning det som vil vere mest føremålstenleg og "demokratisk," sidan det blir opp til kvar enkelt aksjonær korleis ein handterer sin del av kostnaden; Dei som har kapital til å betale heile kostnadene kan gjere dette, medan andre kan dekke kostnaden gjennom individuell handtering av lånet.

#### Nødvendige vedtak på generalforsamlinga

Endring av balkongane er ei fasadeendring som krev 2/3 fleirtal av dei frammøtte aksjonærane. Protokoll frå generalforsamlinga med gyldig vedtak må sendast med til Oslo Plan- og Bygningsetat når det blir søkt om godkjenning av endringane.

Å inngå ei IN-ordning må også vedtakast på generalforsamlinga, men krev berre vanleg fleirtal.

#### Forslag til vedtak

Generalforsamlinga vedtar å utvide balkongane. Prosjektet blir lånefinansiert, med ei kostnadsramme på 8 millionar kroner.

#### Vedlegg

4. Balkonger no.jpg

5. Balkonger eksempel 1.jpg

6. Balkonger eksempel 2.jpg

Sak 8

## Eablering av IN-ordning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som en følge av saken om utviding av balkonger, og om å lånefinansiere prosjektet, fremmer styret forslag om å etablere en såkalt IN-ordning for å håndtere lånet. (IN = individuell nedbetaling)

OBOS tilbyr IN-ordning for alle lån i et borettslag eller boligaksjeselskap. Selve lånesøknaden gjøres hos OBOS-banken, eller en annen bank, og når lånet er innvilget så søker boligselskapet om IN-ordning hos OBOS Eiendomsforvaltning på dette lånet. Eablering av ordningen koster boligselskapet kr 32.500. I tillegg kommer et årlig administrasjonsgebyr på mellom kr 10.000 og 20.000.

For hver enkelt aksjonær så betyr det at de har muligheter til å innfri hele, eller deler av, gjelden på to fastsatte datoer i året, for eksempel vel låneforfall 31.03. og 30.9. Det medfører et engangs etableringsgebyr a kr 5 000 for aksjonærene som velger å nedbetale fellesgjeld. OBOS nedregulerer andel fellesgjeld på de som innfrir eller nedbetaler fellesgjeld, og regulerer innkrevningen av kapitalkostnadene i henhold til nedbetalingen. De som innfrir sin andel av fellesgjelden, får slettet andel fellesgjeld og betaler ikke lenger renter eller avdrag. De som nedbetaler noe fellesgjeld, minimum nedbetaling er kr 60 000, får redusert andel fellesgjeld og reduserte krav for renter og avdrag.

Ordningen har en årlig kostnad som alle aksjonærene må betale sin andel av i hele lånets løpetid, uavhengig om de velger å innfri gjeld eller ikke. Disse kostnadene betjenes via felleskostnadene.

Dersom boligselskapet beslutter å ha IN-ordning så må det etableres en sikringsordning hos Borettslagenes Sikringsordning slik at de andre aksjonærene som har innfridd sin andel fellesgjeld, slipper å bli skadelidende



dersom naboen ikke betaler felleskostnadene eller lånekostnaden sine. Les mer om sikringsordningen her: <https://www.nbbl.no/for-borettslag-og-sameier/borettslagenes-sikringsordning/>

## Forslag til vedtak

Boligselskapet etablerer en IN-ordning for å håndtere fellesgjelden i forbindelse med låneopptak for å finansiere utviding av balkongene.

Sak 9

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Generalforsamlinga skal fastsette honorar for styret og andre, og det blir foreslått at boligselskapet viderefører prinsippa som har lagt til grunn siden 2018:

### 1) HONORAR TIL STYRET

I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at styrehonoraret for foregående styreperiode fastsettes til kr 80.618. Dette tilsvarer 65% av grunnbeløpet (G) i folketrygden pr 1.5.2024.

### 2) KONSULENTHONORAR

Som ved tidligere generalforsamlinger, ber styret om fullmakt til å kunne bruke styremedlemmer og andre beboere som konsulenter ved rehabiliteringsoppgaver. Ordningen har ikke vært benyttet de siste årene, men blir vurdert som et formålstjenlig verktøy ved større rehabiliteringsoppdrag o.l. I tråd med prinsippet som ble vedtatt på generalforsamlingen 2018, foreslår styret at timesatsen for konsulentonorar fastsettes til kr. 620. Dette tilsvarer 0,5% av grunnbeløpet i folketrygden.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.618. Timesatsen for konsulentonorar fastsettes til kr 620.

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Styret i boligselskapet er sammensatt av leder og 4 styremedlemmer, som alle er valgt for toårige valgperioder. Sittende styre:

- Styreleder (på valg i år): Eli Ulvestad
- Styremedlem (på valg i år): Monika Rødin Lund - har flytta fra blokka
- Styremedlem (på valg): Bianca Gruia
- Styremedlem (ikke på valg i år): Lars-Åge Grøvlen Larsen
- Styremedlem (ikke på valg i år): Endre Bakke Arntzen

Valgkomiteen har tre medlemmer, som alle velges for en ettårig valgperiode. Sittende valgkomite (alle på valg):



- Tonje Trengereid
- Eli Bangstad
- Lars Jonatan Lid Bränfeldt.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eli Ulvestad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Casper Hage Mogensen
- Eli Bangstad

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

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Charlotte Bache-Wiig Mathisen
- Lars Jonathan Bränfeldt
- NN - velges på møtet



## SAK 5 - ÅRSRAPPORT FOR 2024

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

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

Aksjeselskapet består av 41 leiligheter knyttet til aksjer. Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nedre Smestad Boligselskap A/S har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Eli Ulvestad (på valg)	Hoffsvveien 51 A
Nestleder	Lars-Åge Grøvlen Larsen	Hoffsvveien 55 A
Styremedlem	Endre Bakke Arntzen	Hoffsvveien 51 A
Styremedlem	Monika Rødin Lund (fratrådt/på valgt)	Hoffsvveien 55 B
Styremedlem	Bianca Gruia (på valg)	Hoffsvveien 53 A

#### Valgkomiteen

Tonje Trengereid	Hoffsvveien 53 B
Eli Bangstad	Hoffsvveien 53 A
Lars Jonatan Bränfeldt	Hoffsvveien 53 B

#### Generelt

Styret har hatt 6 styremøter siden forrige generalforsamling. Mindre saker løses løpende utenom møtene. I tillegg arbeider styret kontinuerlig med oppfølging av nye og eksisterende kontakter og leverandører, gjennom innhenting av tilbud, befaringer etc.

#### Honorar til styret

Det er utbetalt et samlet styrehonorar på kr 77.103 for styreperioden 2023/2024. Størrelsen på honoraret er vedtatt av generalforsamlingen. Det er ikke utbetalt konsulentonorar i styreperioden.

#### Kommunikasjon med aksjeeierne

Styret har tatt i bruk Vibbo.no som plattform for digital kommunikasjon med beboerne, noe som gjør det enklere og raskere å formidle informasjon til alle. Det er 1 aksjeeier som ikke har samtykket til digital kommunikasjon, og som får informasjon direkte fra styret. Aksjeeierne får melding på e-post når det blir publisert nyhetssaker på Vibbo, og ved hastesaker varsles det i tillegg per sms. På Vibbo finnes også mer statisk informasjon om boligselskapet, oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Dugnader og sosiale sammenkomster

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

## Felleskostnader

Oslo kommune har vedtatt å øke de kommunale avgiftene med 16-17% årlig i perioden 2023-2025, og felleskostnadene har derfor økt en del i denne perioden. Felleskostnadene er selskapets eneste faste inntekter, og dermed det ene verktøyet vi har for å møte prisveksten. Etter relativt store økninger i felleskostnadene i både 2023 og 2024, ble felleskostnadene økt med 3% fra 1.1.2025. Dette er i tråd med generell prisvekst, og styret håper at fremtidige økninger kan være i tråd med dette prinsippet.

Satsen for leie av parkeringsplasser er uendret, med kr 300 kr per måned. Det er innført eiendomsskatt fra 2016. For 2024 var det bare fireromsleilighetene som ble omfattet av dette. Eiendomsskatten blir fakturert pågjeldende boenhet.

## Endringer i internettavtalen med Telenor

Styret har med virkning fra årsskiftet 2024/2025 gjort endringer i internettavtalen, slik at TV ikke lengre inngår som en del av standardavtalen. Dette har redusert boligselskapets kostnader.

## Byggeprosjektet i Hoffsvæien 47-49

Byggeprosjektet på nabotomta ble endelig sluttført i 2024, og styret brukte også dette året mye tid til å følge opp prosjektet.

## Rehabilitering og vedlikehold

Oppussing av oppgangene ble sluttført i januar 2024, ved at tak, vegger og gelender ble malt opp igjen. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom ordinær drift, uten kontantinnskudd fra beboerne, slik budsjettet la opp til.

Utover dette er det gjennomført ordinært løpende vedlikehold.

## Fremtidige planer

Det neste store fellesprosjektet å vurdere utviding av balkongene, og styret har innhentet flere tilbud på et slikt prosjekt. Dette prosjektet forutsetter innskudd/egenfinansiering fra aksjeeierne, og blir derfor en sak for generalforsamlingen i 2025.



## SAK 6 - ÅRSREGNSKAP FOR 2024

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

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

### Kommentarer til driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte felleskostnader. Avviket mot budsjett på ca. kr 300.000 skyldes at styret valgte å male opp oppgangene uten å be om kontantinnskudd fra beboerne, da dette ikke ble vurdert som nødvendig.

Andre inntekter kr 90 898 er hovedsakelig leie av vei. Se note 2.

### Kommentarer til driftskostnader

Driftskostnadene er omtrent som forventet og i henhold til budsjett. Det er ingen vesentlige avvik mot budsjett. Kostnadene til konsulenthonorar i note 7 gjelder måling av støy fra fyrrom, utført av akustiker.

### 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

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

### Arbeidskapital

Boligselskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 421 301.

## Kommentarer til budsjettet for 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 592 905	2 463 167	2 904 000	2 659 750
Ladeinntekter EL-bil		6 333	7 263	15 000	15 000
Andre inntekter	3	90 898	121 976	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 690 135</b>	<b>2 592 406</b>	<b>2 919 000</b>	<b>2 674 750</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 872	-10 217	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-77 103	-72 460	-76 000	-80 000
Avskrivninger	15	-6 316	-6 380	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 228	-11 420	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 089	-88 526	-93 500	-98 000
Konsulenthonorar	7	-24 290	-2 188	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-528 590	-666 353	-500 000	-200 000
Forsikringer		-204 684	-191 307	-210 000	-252 000
Kommunale avgifter	9	-533 342	-469 903	-519 000	-597 000
Ladekostnader EL-bil		0	-61	0	0
Energi/fyring	10	-626 267	-687 749	-690 000	-690 000
TV-anlegg/bredbånd		-270 783	-222 572	-276 000	-187 000
Andre driftskostnader	11	-254 499	-251 339	-278 000	-287 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 639 061</b>	<b>-2 680 474</b>	<b>-2 665 500</b>	<b>-2 414 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>51 074</b>	<b>-88 068</b>	<b>253 500</b>	<b>260 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 763	11 108	6 000	6 000
Finanskostnader	13	-101 279	-97 505	-99 000	-91 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-88 516</b>	<b>-86 397</b>	<b>-93 000</b>	<b>-85 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-37 442</b>	<b>-174 465</b>	<b>160 500</b>	<b>175 750</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 442	-174 465		



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

	BALANSE		
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14, 15	625 304	631 620
Tomt		921 800	921 800
Andre varige driftsmidler	15	3	3
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 547 107</b>	<b>1 553 423</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		217	10 356
Forskuddsbetalte kostnader		72 047	68 138
Driftskonto OBOS-banken		404 306	31 724
Sparekonto OBOS-banken		177 678	611 366
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>654 248</b>	<b>721 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	102 500	102 500
Opptjent egenkapital		104 521	141 963
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>207 021</b>	<b>244 463</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 367 586	1 498 467
Annen langsiktig gjeld	18	393 800	393 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 761 386</b>	<b>1 892 267</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 936	9 408
Leverandørgjeld		214 262	127 007
Påløpte renter		749	1 862
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 947</b>	<b>138 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 201 354</b>	<b>2 275 007</b>
Pantstillelse	19	3 393 800	3 393 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025  
Styret i Nedre Smestad Boligselskap AS

Eli Marlen Ulvestad /s/

Monika Rødin Lund /s/

Lars-Åge Grøvlen Larsen /s/

Bianca Gruia /s/

Endre Bakke Arntzen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

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

Felleskostnader	2 473 932
Parkering	108 152
Eiendomsskatt 1.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 2.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 3.kvartal	2 705
Eiendomsskatt 4.kvartal	2 705
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 592 905</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leie av vei	84 500
Skadeutlegg	6 398
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>90 898</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 872
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 872</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 77 103. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 192, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 228.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulentonorarer	-23 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 290</b>

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

Malercompagniet Oslo AS	-329 788
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-329 788</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-61 100
Drift/vedlikehold VVS	-46 161
Drift/vedlikehold elektro	-33 229
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 054
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 713
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-19 481
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 324
Kostnader dugnader	-10 741
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-528 590</b>

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

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

Eiendomsskatt	-10 821
Vann- og avløpsavgift	-368 741
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-533 342</b>

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

Elektrisk energi	-68 141
Fjernvarme	-558 125
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-626 267</b>

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

Lokalleie	-1 500
Container	-18 510
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 617
Håndverktøy	2 133
Datautstyr	-818
Vaktmestertjenester	-122 180
Snørydding	-43 152
Gressklipping	-48 690
Andre fremmede tjenester	-8 684
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 192
Andre kontorkostnader	-2 083
Bank- og kortgebyr	-3 015
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-195
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-254 499</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	261
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 763</b>

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

Renter og gebyr på lån i Obos-banken	-100 824
Renter på leverandørgjeld	-455
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-101 279</b>

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

Kostpris/bokført verdi	625 304
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>625 304</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.32/bnr.660 M. flere

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

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

Vaskemaskin			
Avgang 2012	24 543		
Avskrevet tidligere	-24 542		
			1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2017	29 571		
Avskrevet tidligere	-29 570		
			1
Fyringsanlegg			
Tilgang 1994	232 000		
Avskrevet tidligere	-231 999		
			1
Bygninger			
Tilgang 1959	638 000		
Avskrevet tidligere	-6 380		
Avskrevet i år	-6 316		
		625 304	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>625 307</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-6 380</b>

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

Aksjekapitalen er på kr 102 500 fordelt på 41 aksjer à kr 2500  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,99 %. Løpetiden er 17 år.			
Opprinnelig 2016	-2 987 378		
Nedbetalt tidligere	1 675 099		
Nedbetalt i år	114 264		
			-1 198 015
Obos-Banken AS			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,89 %. Løpetiden er 10 år.			
Opprinnelig 2023	-200 000		
Nedbetalt tidligere	13 812		
Nedbetalt i år	16 617		
		-169 571	
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 367 586</b>	



**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Innskudd	393 800
Pantelån	1 367 586
<b>TOTALT</b>	<b>1 761 386</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	625 304
Tomt	921 800
<b>TOTALT</b>	<b>1 547 104</b>



## Resultatanalyse 2024 Nedre Smestad Boligselskap As

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	2 592 905	2 904 000	311 095	11 %
Ladeinntekter EL-bil	6 333	15 000	8 667	58 %
Andre inntekter	90 898	0	-90 898	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 690 135</b>	<b>2 919 000</b>	<b>228 865</b>	<b>8 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-10 872	-10 000	872	-9 %
Styrehonorar	-77 103	-76 000	1 103	-1 %
Avskrivninger	-6 316	0	6 316	100 %
Revisjonshonorar	-9 228	-10 000	-772	8 %
Forretningsførerhonorar	-93 089	-93 500	-411	0 %
Konsulenthonorar	-24 290	-3 000	21 290	-710 %
Drift og vedlikehold	-528 590	-500 000	28 590	-6 %
Forsikringer	-204 684	-210 000	-5 316	3 %
Kommunale avgifter	-533 342	-519 000	14 342	-3 %
Energi/fyring	-626 267	-690 000	-63 733	9 %
TV-anlegg/bredbånd	-270 783	-276 000	-5 217	2 %
Andre driftskostnader	-254 499	-278 000	-23 501	8 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 639 061</b>	<b>-2 665 500</b>	<b>-26 439</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>51 074</b>	<b>253 500</b>	<b>202 426</b>	<b>80 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	12 763	6 000	-6 763	-113 %
Finanskostnader	-101 279	-99 000	2 279	-2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-88 516</b>	<b>-93 000</b>	<b>-4 484</b>	<b>5 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-37 442</b>	<b>160 500</b>	<b>197 942</b>	<b>123 %</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permeo Dokumenttrekkel: H1M3E-SGMNFH-8BLH-ZNJK-WWZZU-IMJFD

Vedlegg 4 til sak 7. Utviding av balkonger







Vedlegg 6 til sak 7. Utviding av balkonger





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 213 Selskapsnavn: NEDRE SMESTAD BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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