



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	971 284 420
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	BOLIGSAMEIET SMESTAD HOVEDGÅRD
Forretningsadresse:	Monolitveien 74 0375 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

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:	Gunnar Arnesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 458 967	3 451 804
Sum inntekter		3 458 967	3 451 804
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	3,5,6,7	3 026 883	3 125 656
Sum kostnader		3 198 033	3 296 806
Driftsresultat		260 934	154 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	907	-14
Sum finansinntekter		907	-14
Annen rentekostnad	9	155 851	214 857
Sum finanskostnader		155 851	214 857
Netto finans		-154 944	-214 871
Ordinært resultat før skattekostnad		105 990	-59 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 990	-59 873
Årsresultat	10	105 990	-59 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 990	59 873
Sum overføringer og disponeringer		105 990	59 873



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		16 035	83 138
Andre fordringer	12	28 821	51 210
Sum fordringer		44 856	134 348
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		216 234	639 680
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		216 234	639 680
Sum omløpsmidler		261 090	774 028
SUM EIENDELER		261 090	774 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10,13	-7 827 344	-7 933 334
Sum opptjent egenkapital		-7 827 344	-7 933 334
Sum egenkapital	13	-7 827 344	-7 933 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	7 689 161	8 229 938
Sum annen langsiktig gjeld		7 689 161	8 229 938
Sum langsiktig gjeld		7 689 161	8 229 938
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		148 717	328 576
Annen kortsiktig gjeld		250 557	148 849
Sum kortsiktig gjeld		399 274	477 425
Sum gjeld		8 088 435	8 707 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 091	774 029



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 776952

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 420
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD
Forretningsadresse: Monolitveien 74
0375 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Arnesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 03.08.2022



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	3 458 967	3 451 804
Sum inntekter		3 458 967	3 451 804
Kostnader			
Lønnskostnad	3	171 150	171 150
Annen driftskostnad	3, 5, 6, 7	3 026 883	3 125 656
Sum kostnader		3 198 033	3 296 806
Driftsresultat		260 934	154 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	8	907	-14
Sum finansinntekter		907	-14
Annen rentekostnad	9	155 851	214 857
Sum finanskostnader		155 851	214 857
Netto finans		-154 944	-214 871
Ordinært resultat før skattekostnad		105 990	-59 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		105 990	-59 873
Årsresultat	10	105 990	-59 873
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 990	59 873
Sum overføringer og disponeringer		105 990	59 873



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer

Fordringer

Kundefordringer 16 035 83 138

Andre fordringer 12 28 821 51 210

Sum fordringer 44 856 134 348

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 216 234 639 680

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 216 234 639 680

Sum omløpsmidler 261 090 774 028

SUM EIENDELER 261 090 774 028

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 10,13 -7 827 344 -7 933 334

Sum opptjent egenkapital -7 827 344 -7 933 334

Sum egenkapital 13 -7 827 344 -7 933 334

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner 11 7 689 161 8 229 938

Sum annen langsiktig gjeld 7 689 161 8 229 938

Sum langsiktig gjeld 7 689 161 8 229 938

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	148 717	328 576
Annen kortsiktig gjeld	250 557	148 849
Sum kortsiktig gjeld	399 274	477 425
Sum gjeld	8 088 435	8 707 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 091	774 029



Organisasjonsnr: 971 284 420
BOLIGSAMEIET SMESTAD
HOVEDGÅRD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Møtedato 30.5.2022

Møtestart kl. 18:00

Møtested Smestad skole

Til stede var 25 seksjonseiere. I tillegg var 14 sameiere representert ved fullmakter.

Møtet ble åpnet av Gunnar Arnesen, styrets leder.

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Gunnar Arnesen

Vedtak: Han ble valgt.

Registrering av fremmøtte

Det ble foreslått å anse forretningsførers opptelling av antall fremmøtte og eventuelle fullmakter som bevis for hvilke seksjonseiere som var til stede.

Vedtak: Godkjent

Valg av protokollfører og to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

Som protokollfører ble foreslått Tone Rudberg. Til å underskrive protokollen sammen med møteleder ble foreslått Jon E. Glømmen og Evy Weiseth Hodne.

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt og godkjenning av dagsorden

Vedtak: Godkjent

2 STYRETS ÅRSMELDING for 2021

Styrets årsmelding ble gjennomgått og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Enstemmig tatt til etterretning.

3 ÅRSREGNSKAP FOR 2021

A Styreleder gikk igjennom tallene for 2021 og budsjettet for 2022

Årsregnskapet for 2021 viser et overskudd på kr 105 989. Overskuddet foreslås ført mot egenkapital.

Vedtak: Det framlagte forslaget til årsregnskap for 2021 ble enstemmig godkjent.



B Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble referert og foreslått tatt til etterretning.

Vedtak: Enstemmig tatt til etterretning.

4 GODTGJØRELSER FOR 2021

Styrets godtgjørelser foreslås fastsatt til kr 150 000 for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Godtgjørelsen er den samme som foregående år. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

5 INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 6 innkomne forslag.

Sak 5.1 Forslag til rehabilitering av adkomstområdet

Forslag fra Mette Marie Sjølie

Sak 5.2 Uteområdet ved Monolitveien

Forslag fra Evy Weiseth Hodne

Styret har vært i dialog med forslagsstillere, som har kommet opp med et felles forslag til vedtak som dekker 5.1 og 5.2:

Felles forslag til vedtak fra Evy Weiseth Hodne og Mette Marie Sjølie

- De lave buskene vest for avkjørsel (der store hekkplanter ble fjernet i fjor) tas bort. De erstattes med barlindplanter i samme store høyde som de gjenstående, slik at området igjen fremstår estetisk og helhetlig
- Barlindbuskene i skråningen nordøst for M56 fjernes og erstattes av busker som er egnet for aktuelle terreng- og vekst- forhold.

Mette Sjølie begrunnet forslaget med at hekken slik den nå framstår, som delvis lav og delvis høy, er skjemmende. Hun framholdt at utkjøringen til Monolitveien med høy hekk var helt i samsvar med lover og kommunens regler hva sikkerhet angår. De sikkerhetsargumentene som er brukt, er dermed ikke holdbare, og hekken bør tilbakeføres til høyt nivå, fastholdt hun.

Evy Weiseth Hodne mente det var alvorlig at styret ikke hadde tatt tilstrekkelig hensyn til «Plan for grøntarealer i BSH», da de fjernet store deler av barlindhekkene i 2021. Planen for grøntarealer ble vedtatt utarbeidet av årsmøtet i 2014, ferdigstilt og framlagt til informasjon på årsmøtet i 2015.

Hodne viste også til illustrasjonen som var vedlagt saksdokumentene (basert på «Veileder for et trafiksikkert nærmiljø» fra Oslo kommune ved Bymiljøetaten) der det dokumenteres at minstekrav til trafiksikkerhet var ivarettatt fra starten.

19 EWS
GA



Styrets vurdering

Denne saken ble behandlet på sameiermøte 15 november 2021. Vedtaket fra møtet var at det skulle utarbeides en plan for forbedring av grenseområdet mot Monolitveien for behandling på årsmøte 2022.

Styret opprettholdt sitt syn på at hensynet til sikkerhet og god sikt må være førende. En rekke beboere opplevde sikkerheten med høy hekk som dårlig, med barn på vei til og fra skolen til fots, på sykkel og sparkesykkel i full fart både på fortau og sykkelfelt, og ofte uten å bry seg om trafikkreglene. Styret har både et moralsk og juridisk ansvar for sikkerheten. Skjer det en ulykke som kan tilskrives dårlig sikt ved avkjørselen, vil styret vil kunne trekkes til ansvar. Gunnar Arnesen (på valg til fornyet periode som styreleder) framholdt at han ikke ville kunne sitte som leder eller medlem av styret dersom det blir vedtatt å gjeninnføre høy hekk.

- Styret foreslår at det lages en skrå hekk, som sikrer god sikt og blir mer estetisk enn dagens løsning.
- En supplerende med noen lave barlind videre oppover vil bidra til at vi oppnår en tettere hekk. Et par barlind som sliter blir erstattet.
- Stien gjennom hekken beholdes slik den er.
- Gjennomføring: Arbeidet vil utføres så snart vedtaket er fattet på årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak: Styrets forslag som presentert på årsmøtet vedtas.

I diskusjonen som fulgte, ble det fremholdt av enkelte på møtet at det var ønskelig at styret kommer med en bedre forståelig plan over hvordan adkomstområdet skal utformes.

Det ble også foreslått å plassere et speil ved utkjørselen for å bedre sikten, samt fjerne noen av de nederste parkeringsplassene av samme grunn. Evy Weiseth Hodne ba om at plassering av speil ble tatt inn i forslag til vedtak.

Vedtaket: Styrets forslag ble vedtatt med 19 mot 14 stemmer. Av de 19 var 4 fullmaktstemmer, av de 14 var 8 fullmaktstemmer.

Sak 5.3 Diverse innspill

Fra: Grethe Schlytter Aaby, Anne Karine Røsholm, Hanne K. Nyhuus, Kari Hov

Styrets forslag til vedtak angående alle 5.3.-innspill: Styret for neste periode tar disse innspillene med for vurdering i det videre arbeid, inkludert anskaffelse av benker og ekstra belysning.

Hagemøbler: Styret ba om tilbakemelding om tre typer møbler; en i teak, en hvitmalt i tre, samt en i støpejern/hvitt tre. Innspill: Benker bør ha ryggstø. Møblene bør være såpass tunge at de ikke flyttes vekk fra plassen der de er ment å stå. Foretrekker mest mulig vedlikeholdsritt.

Ekstra belysning: Styret la fram illustrasjon der det vises fire områder som trenger ekstra belysning: to områder ved Stabburet og ett på hver side av nedgangen til den store garasjen. Forslag kom også om ekstra belysning ved utkjøringen til Monolitveien. Styret opplyste at de gamle lyspunktene ute neppe vil kunne gi fullgodt og tilstrekkelig lys, eventuelt at de kan oppgraderes, men at det vil bli kostbart. De bør imidlertid beholdes fordi de passer godt inn i arkitekturen i boligsameiet.

Vedtaket: Styrets forslag ble enstemmig godkjent.



6 VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER AV VALGKOMITEEN

Det skulle velges 5 medlemmer til styret pluss 2 varamedlemmer, etter forslag fra valgkomiteen. Til valgkomiteen skulle det velges to medlemmer etter forslag fra styret. På grunn av avvikende møtstruktur i sameiet under pandemiperioden 2020-2021, var alle styremedlemmer på valg i år. Valgkomiteen foreslo at noen av styremedlemmene ble valgt inn for to år, andre for ett år, slik at det blir normal rulling.

Styremedlemmene Tone Junge, Stein Caspersen og Mari Emilie Beck (vara) gikk ut av styret og ble takket for flott innsats.

Valgkomiteen innstilte på følgende nye styre i Smestad Hovedgård:

Gunnar Arnesen, styreleder, 1 år.

Manuela Ramin-Osmundsen, styremedlem, 1 år.

Tone Rudberg, styremedlem, 1 år.

Kim Midttun, styremedlem, 2 år.

Jon Glømmen, varamedlem, 1 år.

Valgkomiteen hadde ikke lyktes med å finne nok kandidater til styret. Det manglet fortsatt et fast medlem og et varamedlem. Det ble foreslått at Lill Hege Moldestad og Svein Erik Davidsen, som har utgjort valgkomiteen, velges til styret, som henholdsvis vara- (1 år) og styremedlem (2 år).

Vedtak: Forslagene til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer ble enstemmig vedtatt.

Styret foreslo utgående styremedlem Stein Caspersen og Bodil Mørk Lillehol som ny valgkomite.

Vedtak: Styrets forslag til ny valgkomite ble enstemmig vedtatt.

7 PROTOKOLL. AVSLUTNING AV MØTET.

Protokollutkastet sendes til møteleder og protokollvitnene for gjennomgang og underskrift.

Det ordinære årsmøtet ble hevet kl. 20:45.

Gunnar Arnesen

Møteleder

Evy Weiseth Hodne

Protokollvitne

Jon E. Glømmen

Protokollvitne



Årsregnskap 2021 - Resultat					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 458 967	3 345 922	3 659 125	
Sum		3 458 967	3 345 922	3 659 125	
Ekstraordinære inntekter		0	105 882	0	
Sum andre inntekter		0	105 882	0	
Sum		3 458 967	3 451 804	3 659 125	
Forretningsførrel og revisjon	2	104 142	102 431	100 000	
Lønn og honorarer	3	171 150	171 150	171 150	
Vedlikehold	4	690 520	1 531 671	1 400 000	
Eksterne tjenester	5	1 020 703	407 810	500 000	
Kabel-tv og bredbånd		161 902	159 199	155 000	
Forsikring		236 095	221 892	200 000	
Kommunale avgifter		505 009	498 440	550 000	
Brensel og strøm		242 441	131 765	230 000	
Drift maskiner	6	0	1 328	0	
Andre driftsutgifter	7	66 072	71 120	70 000	
Sum		3 198 033	3 296 806	3 376 150	
Driftsresultat		260 934	154 998	282 975	
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	907	-14	0	
Rentekostnad	9	155 851	214 857	230 000	
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-154 945	-214 871	-230 000	
Årsresultat	10	105 989	-59 873	52 975	
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-540 778	-523 926	-520 000	
Endring i disponible midler	10	-434 788	-583 799	-467 025	

603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



Årsregnskap 2021 - Balanse		
	Note	Regnskap 2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader		0 65 503
Til gode av forretningsfører		130 65
Forskuddsbetalte kostnader	12	13 969 44 985
Avregningskonti beboere		16 035 17 635
Andre fordringer		14 722 6 160
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto		216 234 639 680
Sum omløpsmidler		261 090 774 029
SUM EIENDELER		261 090 774 029

 BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05

 BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05

 BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06

 BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07

 BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



Årsregnskap 2021 - Balanse			
	Note	Regnskap 2021	
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-7 933 334	-7 873 461
Årets resultat	10	105 989	-59 873
Sum egenkapital	13	-7 827 344	-7 933 334
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	7 689 161	8 229 938
Sum langsiktig gjeld		7 689 161	8 229 938
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		104 169	102 233
Gjeld til forvaltningsklient		1 029	1 421
Leverandørgjeld		148 717	328 576
Påløpne renter		18 871	15 716
Annen kortsiktig gjeld		126 488	29 479
Sum kortsiktig gjeld		399 274	477 424
Sum gjeld		8 088 434	8 707 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 090	774 029



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Oslo 31.12.21

Styret i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Sted: _____, dato: _____

Gunnar Arnesen
Styreleder

Manuela Ramin Osmundsen
Styremedlem

Tone Junge
Styremedlem

Tone Rudberg
Styremedlem

Stein Egil Caspersen
Styremedlem

603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudeberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapsloven små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3221 Eierskiftegebyr sameie	30 595	49 200	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	2 676 312	2 676 312	2 898 325	2 898 325
3607 Renter og avdrag	630 060	630 060	750 000	750 000
3613 Salg av nøkler	0	350	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	122 000	-10 000	0	0
3646 Leie Garasjer	0	0	10 800	10 800
Sum	3 458 967	3 345 922	3 659 125	3 659 125

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	12 206	11 975	12 000	12 000
Forretningsførerhonorar	88 488	87 012	88 000	88 000
Annen regnskapsførsel	3 448	3 444	0	0
Sum	104 142	102 431	100 000	100 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150	21 150	21 150
Sum	171 150	171 150	171 150	171 150

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021.

Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	
6600 Vedlikehold piper	0	17 984	0	0
6602 Vedlikehold tak	0	830 115	0	0
6603 Vedlikehold fasade	57 031	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	10 946	11 488	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	22 247	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	142 500	152 754	0	0
6609 Vedlikehold belysning	123 041	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	12 097	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	92 513	59 934	1 400 000	1 400 000
6616 Vedlikehold fellesareal	10 438	0	0	0
6617 Vedlikehold uteområder	168 006	175 393	0	0
6621 Vedlikehold leilighet	0	14 180	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	0	105 265	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	4 313	0	0	0
6628 Vedl. garasje/parkering	0	823	0	0
6632 Brannsikring	0	3 675	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	24 755	23 938	0	0
6641 Kontroll skadedyr	10 819	82 900	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	29 566	0	0
6681 Kostnad infrastruktur & ladeboks til elbillading	23 911	11 559	0	0
Sum	690 520	1 531 671	1 400 000	1 400 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	0	0	140 000	140 000
6720 Juridisk rådgivning	17 063	0	0	0
6730 Teknisk rådgivning	12 938	79 908	0	0
6760 Vaktmestertjenester	951 577	192 625	360 000	195 000
6761 Renholdstjenester	9 775	31 914	0	0
6762 Snørydding, salt og sand	0	86 596	0	0
6763 Ekstra renovasjon	29 350	16 768	0	0
Sum	1 020 703	407 810	500 000	335 000

Note 6 - Drift maskiner

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6624 Vedlikehold maskiner	0	1 328	0	0
Sum	0	1 328	0	0

Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård Orgnr: 971284420



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	
6581 Programvare (Standardvare)	19 647	6 300	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	18 000	17 600	0	0
6825 Kopiering	1 760	2 208	0	0
6900 Telekommunikasjon	0	17 353	0	0
6910 Kostnader Internett	215	0	0	0
6940 Porto	462	268	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	0	638	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	2 000	0	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	6 867	8 010	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	2 720	1 700	0	0
7773 Gebyrer og garantier	10 000	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	189	6 222	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 688	2 886	70 000	70 000
7791 Nøkler, låser og skilt	0	2 563	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	250	0	0
7793 Malerverer	0	3 632	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	35	0	0	0
Sum	66 072	71 120	70 000	70 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	18	1 630	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	889	-1 643	0	0
Sum	907	-14	0	0

Note 9 - Rentekostnader






	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8142 Lånenr 90447145897	0	0	230 000	0
8143 Lånenr 8396.05.03190	49 919	78 794	0	0
8144 Lånenr 9053.70.51514	105 486	136 063	0	0
8159 Andre rentekostnader	447	0	0	0
Sum	155 851	214 857	230 000	0

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	296 605	880 403
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	105 989	-59 873

Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård Orgnr: 971284420



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård		
	2021	 BankID Signing Tone Rudberg 2022-05-05
		 BankID Signing Manuela Ramin-Osmundsen 2022-05-05
		 BankID Signing Stein Egil Caspersen 2022-05-06
		 BankID Signing Tone Junge 2022-05-07
		 BankID Signing Gunnar Arnesen 2022-05-08
Note 10 - Disponible midler		
Avdrag langsiktig lån	-540 778	
B. Årets endring i disponible midler	-434 788	-583 799
C. Disponible midler 31.12	-138 184	296 605

Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård Orgnr: 971284420



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Note 11 - Lån

Kreditor:

Formål:

Handelsbanken

Refinansiering av
løpende lån og
opplåning

Lånenummer:

90537051514

83960503190

Lånetype:

Serie

Annuitet

Opptaksår:

2017

2006

Rentesats:

2.08 %

1.81 %

Beregnet innfridd:

10.02.2035

13.04.2036

Opprinnelig lånebeløp:

5 900 000

5 000 000

Lånesaldo 01.01:

4 945 585

3 284 353

Avdrag i perioden:

347 060

193 718

Lånesaldo 31.12:

4 598 525

3 090 636

Saldo 5 år frem i tid:

2 863 233

2 114 966

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83960503190	1	81 703	81 703
	1	80 653	80 653
	12	68 051	816 612
	3	67 631	202 893
	1	67 379	67 379
	2	67 001	134 002
	4	64 480	257 920
	1	51 500	51 500
	1	45 409	45 409
	4	42 007	168 028
	1	40 536	40 536
	2	37 806	75 612
	16	37 596	601 536
	4	33 815	135 260
	3	32 345	97 035
	1	32 261	32 261
	3	30 035	90 105
	2	29 405	58 810
	1	27 094	27 094
	1	26 296	26 296
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537051514	1	121 565	121 565
	1	120 002	120 002
	12	101 252	1 215 024
	3	100 627	301 881
	1	100 252	100 252
	2	99 689	199 378
	4	95 939	383 756

Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård Orgnr: 971284420



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Lån

1	76 626	
1	67 564	67 564
4	62 501	250 004
1	60 314	60 314
2	56 251	112 502
16	55 939	895 024
4	50 313	201 252
3	48 126	144 378
1	48 001	48 001
3	44 688	134 064
2	43 751	87 502
1	40 313	40 313
1	39 126	39 126



Noter 603 Boligsameiet Smestad Hovedgård



BankID Signing
Tone Rudberg
2022-05-05



BankID Signing
Manuela Ramin-Osmundsen
2022-05-05



BankID Signing
Stein Egil Caspersen
2022-05-06



BankID Signing
Tone Junge
2022-05-07



BankID Signing
Gunnar Arnesen
2022-05-08

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Regnskap 2021

1730 Forskuddsbetalte kostnader	13 969	44 985
Sum	13 969	44 985

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Til årsmøtet i Boligsameiet Smestad Hovedgård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Smestad Hovedgård sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 105.989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

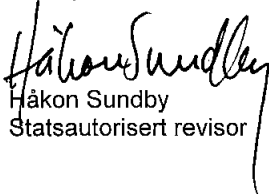
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 12. mai 2022

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor