



Årsregnskap for regnskapsåret 2012

Organisasjonsnr: 887 968 632
Navn/foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMEDENS UTSIKT
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Brønnøysundregistrene
06.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



7

Bs Smedens Utsikt

4117 - BS SMEDENS UTSIKT

RESULTATREGNSKAP



| Note | Regnskap 2012 | Regnskap 2011 | Budsjett 2012 | Budsjett 2013 | |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 516 756 | 470 640 | 516 744 | 516 756 |
| Andre inntekter | | 0 | 60 002 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 516 756 | 530 642 | 516 744 | 516 756 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | -2 688 | -4 188 | -4 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -27 940 | -26 995 | -28 000 | -29 000 |
| Konsulenthonorar | 4 | -9 844 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 5 | -255 204 | -82 466 | -77 000 | -60 000 |
| Forsikringer | | -43 693 | -42 829 | -47 000 | -47 500 |
| Kommunale avgifter | 6 | -78 606 | -91 991 | -77 000 | -85 000 |
| Energi/fyring | | -80 193 | -117 785 | -120 000 | -85 000 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -31 818 | -32 772 | -33 000 | -35 000 |
| Andre driftskostnader | 7 | -112 369 | -117 913 | -119 500 | -126 256 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -642 355 | -516 938 | -505 500 | -467 756 |
| DRIFTSRESULTAT | | -125 599 | 13 704 | 11 244 | 49 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 8 | 22 721 | 22 013 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -275 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 22 721 | 21 738 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -102 878 | 35 442 | 11 244 | 49 000 |

Overføringer:

Til opptjent egenkapital

35 442

Fra opptjent egenkapital

-102 878



8

Bs Smedens Utsikt

4117 - BS SMEDENS UTSIKT

BALANSE

| Note | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | |
| OMLØPSMIDLER | | |
| Kortsiktige fordringer | 0 | 2 760 |
| Driftskonto i OBOS | 93 909 | 147 104 |
| Sparekonto i OBOS | 534 284 | 516 649 |
| SUM OMLØPSMIDLER | 628 193 | 666 513 |
| SUM EIENDELER | 628 193 | 666 513 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | |
| EGENKAPITAL | | |
| Opptjent egenkapital | 549 369 | 652 247 |
| SUM EGENKAPITAL | 549 369 | 652 247 |
| GJELD | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | 33 443 | 0 |
| Leverandørgjeld | 45 381 | 14 266 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 78 824 | 14 266 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 628 193 | 666 513 |
| Pantstillelse | 0 | 0 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

OSLO, 08.04.2013,
STYRET FOR BS SMEDENS UTSIKT

KNUT-ARILD BERG /s/ ESPEN BRATLIE /s/

STEINAR HANSEN /s/ NINA NESSE /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 507 156 |
| Felleskostnader halvårlig | 9 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 516 756 |

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 688.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Advokatfirmaet Hellerøy & Co DA | -9 844 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -9 844 |

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 712 |
| Drift/vedlikehold elektro | -12 779 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -188 919 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -2 486 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -42 429 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -4 879 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -2 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -255 204 |

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -27 326 |
| Feieavgift | -2 357 |
| Renovasjonsavgift | -14 715 |
| Kommunale avgifter | -34 208 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -78 606 |



10

Bs Smedens Utsikt

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -2 786 |
| Lyspærer og sikringer | -1 223 |
| Vaktmestertjenester | -50 778 |
| Renhold ved firmaer | -54 618 |
| Snørydding/gressklipping | -957 |
| Trykksaker | -718 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv | -540 |
| Porto | -566 |
| Bankgebyr | -184 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -112 369 |

NOTE: 8

FINANSINTEKTER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS | 450 |
| Renter av sparekonto i OBOS | 17 635 |
| Utbytte Gjensidige | 4 636 |
| SUM FINANSINTEKTER | 22 721 |



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har ikke fremmet forslag om styrehonorar for perioden 2012/2013

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- Valg av styreleder for 1 år
- Valg av 1 styremedlem for 2 år

Følgende representanter er henholdsvis på valg (PV) og ikke på valg (IPV)

| | | | |
|-------------|------------------|-------|-------------------|
| Leder | Knut –Arild Berg | (PV) | Smedens Utsikt 5 |
| Styremedlem | Espen Bratlie | (IPV) | Smedens Utsikt 1A |
| Styremedlem | Nina Nesse | (IPV) | Smedens Utsikt 1B |
| Styremedlem | Steinar Hansen | (PV) | Smedens Utsikt 3C |



Orientering om sameiets drift.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har vaktmestertjeneste som ivaretas av Ren-Vakt As i henhold til kontrakt, og dekker i tillegg til selve vaktmesteroppgavene også renhold.

Parkering

Sameiet har parkering i eget garasjeanlegg, i tillegg utvendige gjesteparkeringsplasser..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76508435. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.



Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



NAVNESEDDEL

Skriv seksjonseiers navn på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig. Dersom fullmektig skal møte, må vedkommende ha skriftlig fullmakt. Fullmaktsskjemaet nedenfor kan benyttes.

.....
.....

klipp her

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å møte for meg på
(navn med blokkbokstaver)

sameiermøte i Sameie.

Oslo, den

Leilighetsnummer:

.....
(andelseiers underskrift)



Torgveien 10, Ski

www.obos.no

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



S.nr. 4117
BS Smedens Utsikt

Sameiermøte 2013



Innkalling
Årsberetning
Regnskap



Til beboerne i Bs Smedens Utsikt

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i Bs Smedens Utsikt avholdes
Tirsdag 16. april 2013 kl. 18.00 i Kumlegården, Drøbak.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ARSBERETNING FOR 2012

3. ARSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 8.04. 2013
Styret i Bs Smedens Utsikt

Knut-Arild Berg /s/

Espen Bratlie /s/

Steinar Hansen /s/

Nina Nesse /s/



ÅRSBERETNING FOR 2012

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------|-------------------|
| Leder | Knut-Arild Berg | Smedens Utsikt 5 |
| Styremedlem | Espen Bratlie | Smedens Utsikt 1A |
| Styremedlem | Steinar Hansen | Smedens Utsikt 3C |
| Styremedlem | Nina Nesse | Smedens Utsikt 1B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 3 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 9 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 887968632, ligger i Frogn kommune og har adresse:

Smedens Utsikt 1 A-D
Smedens Utsikt 3 A-D
Smedens Utsikt 5

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer :

72 11

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets regnskap blir revidert av intern revisor.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt tre styremøter og ett beboermøte i 2012.

Styrets arbeid har i denne perioden hatt fokus på pågående vedlikeholds arbeid slik at bygningsmassen ikke forringes.

Følgende arbeid har vært utført i perioden:

* Det ble montert ny asfalt i hele oppkjørselen fra garasjen og til 15m nedenfor dreneren.

I tillegg ble det montert nye varmekabler i hjulsporene i det asfalterte området. Dette arbeidet ble utført på budsjett.

* Det er bestilt noe arbeid fra Sigurd Johansen for utbedring av gangsti samt noe påfylling av masser i områder mot vegg der underlaget har gitt etter. Sigurd har ikke overholdt avtalen om å utføre dette som avtalt, men han purres på nytt nu til våren.

* Ny og bedre serviceavtale med Otis for heis er inngått

* Det ble innhentet tilbud for maling av de vegg flater som trenger maling. Det arbeides med å utvide tilbudsinnhenting til å omfatte et større areal

* Arbeid med å revidere vedtektene er startet. Når dette er på plass vil det bli innkalt til beboermøte for avstemning

ARSREGNSKAPET FOR 2012

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Inntektene i 2012 var til sammen kr 516 756.-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2012 var på kr 642 355.-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 77 000.-, mens regnskapet viser kr 255 204.-. Hovedårsaken til avviket var kostnadene til asfaltering og varmekabler.

Avvik i forhold til budsjett for kostnader knyttet til energi skyldes et lavere prisnivå og forbruk.



Resultat

Årets resultat på kr -102 878.- foreslås overført fra opptjent egenkapital.
For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT FOR 2013

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013.
Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsavgiften og renovasjonsavgiften er uendret fra 2012

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2012.

Forsikring

Forsikringspremien for 2013 har økt med kr 3 103.-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån

Sameiet har lån i ingen.

Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 8.04..2013
Styret i Bs Smedens Utsikt

Knut-Arild Berg /s/

Espen Brattlie /s/

Steinar Hansen /s/

Nina Nesse /s/



Einar Klevsjø
Smedens Utsikt 3 A
1440 Drøbak

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Jeg har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Smedens Utsikt som viser et underskudd på kr. 102 878,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31.12.2012, resultatregnskap for regnskapsåret pr. denne dato, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik internkontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter og feil.

Revisors oppgaver og plikter

Min oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av min revisjon. Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med at bokføring, avstemning og rapportering er i følge gjeldende regnskapslov og bokføringslov og -forskrifter. Dette for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Konklusjon

Etter min mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Boligsameiet Smedens Utsikt pr. 31.12.2012 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet pr. denne dato i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener jeg opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Drøbak, 18. mars 2013

Einar Klevsjø
Internrevisor valgt av årsmøtet 2012