



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		360 624	360 624
Sum inntekter		360 624	360 624
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		492 611	305 059
Sum kostnader		504 021	316 469
Driftsresultat		-143 397	44 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 119	1 356
Sum finansinntekter		1 119	1 356
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 119	1 356
Ordinært resultat før skattekostnad		-142 278	45 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		-142 278	45 512
Årsresultat		-142 278	45 512
Totalresultat		-142 278	45 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 278	45 512
Sum overføringer og disponeringer		-142 278	45 512



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 891	25 999
Sum fordringer		24 891	25 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 366	392 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 366	392 835
Sum omløpsmidler		298 257	418 835
SUM EIENDELER		298 257	418 835

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		273 619	415 896
Sum opptjent egenkapital		273 619	415 896
Sum egenkapital		273 619	415 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 597	1 036
Annen kortsiktig gjeld		2 042	1 903
Sum kortsiktig gjeld		24 639	2 939
Sum gjeld		24 639	2 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 257	418 835



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474427

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 478 392
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 990 478 392
BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		360 624	360 624
Sum inntekter		360 624	360 624
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 410
Annen driftskostnad		492 611	305 059
Sum kostnader		504 021	316 469
Driftsresultat		-143 397	44 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 119	1 356
Sum finansinntekter		1 119	1 356
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 119	1 356
Ordinært resultat før skattekostnad		-142 278	45 512
Ordinært resultat etter skattekostnad		-142 278	45 512
Årsresultat		-142 278	45 512
Totalresultat		-142 278	45 512
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 278	45 512
Sum overføringer og disponeringer		-142 278	45 512



Organisasjonsnr: 990 478 392
BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 891	25 999
Sum fordringer		24 891	25 999
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 366	392 835
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 366	392 835
Sum omløpsmidler		298 257	418 835
SUM EIENDELER		298 257	418 835
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		273 619	415 896
Sum opptjent egenkapital		273 619	415 896



Sum egenkapital	273 619	415 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 597	1 036
Annen kortsiktig gjeld	2 042	1 903
Sum kortsiktig gjeld	24 639	2 939
Sum gjeld	24 639	2 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	298 257	418 835



Organisasjonsnr: 990 478 392
BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

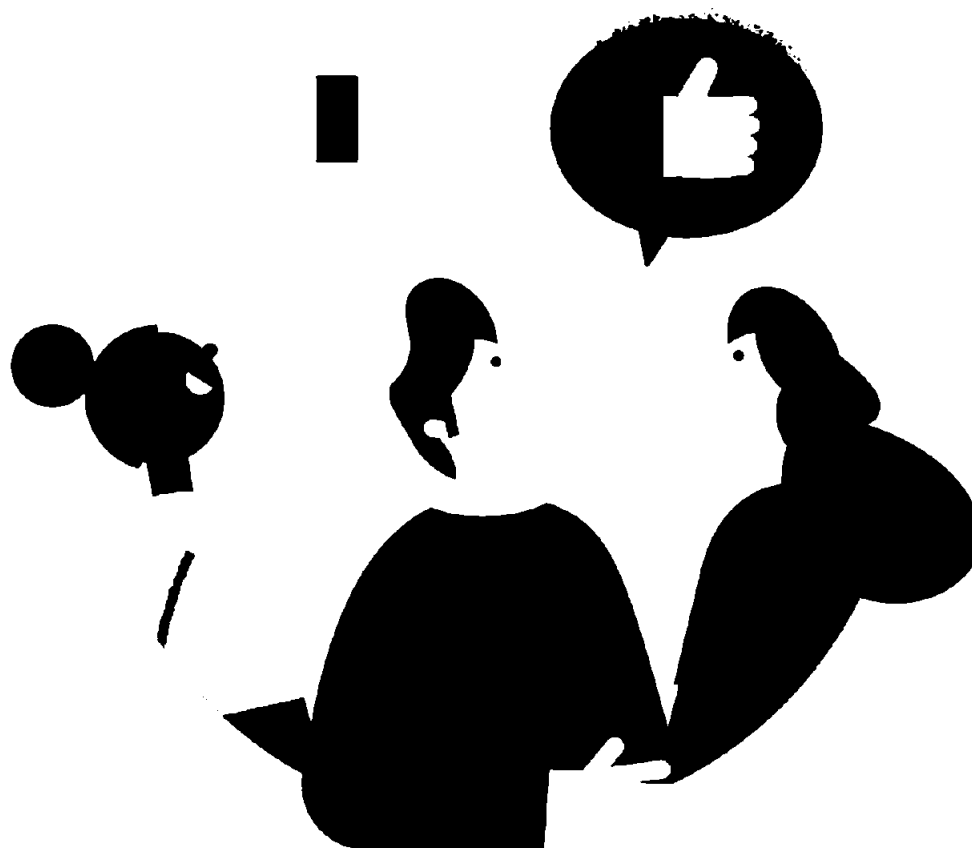
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

3645 Boligsameiet Smedens gård

23. mars 2021







3645 Boligsameiet Smedens Gård

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til seksjonseierne i Boligsameiet Smedens Gård

Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. mars 2021 kl. 18.00 på Røde Kors Huset.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Smedens Gård det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Grunnet koronasituasjonen ønsker styret påmelding til årsmøtet.
Påmelding kan skje til Frank Andreassen mobilnr. 95142550.**

Vi anbefaler kun én deltager pr eierseksjon.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Smedens Gård
avholdes tirsdag 23. mars 2021 kl. 18.00 på Røde Kors Huset

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

4. Styrehonorar

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Orienteringssak ang. ny kollektiv avtale med Telia.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 23.02.2021
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Frank Jul Andreassen Kristin Johannessen Thomas Lande

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Jul Andreassen	Smedens Gård 3
Styremedlem	Kristin Johannessen	Smedens Gård 14
Styremedlem	Thomas Lande	Smedens Gård 5
Varamedlem	Ida Nordengen Berntzen	Smedens Gård 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Smedens Gård

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Smedens Gård er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990478392, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Smedens Gård 2-18

Gårds- og bruksnummer :

201 233

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Smedens Gård har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlig kontakt siden årsmøtet 2020 og har hatt fire styremøter. I tillegg har vi hatt et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med oppgradering av det elektriske anlegget i sameiet.

Styret har arbeidet med to store saker i 2020:

Maling av alle verandaer og opprettelse av ladestasjoner for el-biler.

I tillegg har vi engasjert byggmester Forsetlund til oppretting/stabilisering av verandaer.

Dette arbeidet er ennå ikke ferdig og vil fortsette til våren.

Forsetlund har også tatt på seg jobben med å stoppe lekkasjen til bodene i og 2 og 4.

Dette har tatt tid p.g.a fagfolk som ikke har kommet etc. Men er nå slutført.

Maling av verandaene ble satt ut på anbud. Vi fikk tre henvendelser, men en trakk seg da det var for langt unna (Ørje).

Firmaet som ble valgt, Home Sweet Home Malerservice, hadde det klart rimeligste anbudet og ble valgt. Vår forespørsel gjaldt utvendig maling av verandaene, men resultatet ble at firmaet malte både utvendig og innvendig. I tillegg til maling var det også vasking, skraping, grunning inkludert i jobben. P.g.a mye regn i juli ble jobben forskjøvet og sykdom forsinket også jobben noe. Vi hadde også et par uhell med «malesøl» underveis, men dette ble ordnet opp i.

Oppgradering av den elektriske infrastrukturen i sameiet var en stor jobb hvor det var helt nødvendig med konsulenthjelp. Her brukte vi etter anbefaling Ragnar Englund OBOS Prosjekt.

Etter en anbudsrunde hvor fire firmaer deltok valgte vi LYN elektro til jobben. Noe vi også i etterkant er svært fornøyde med.

Vi tok også en avgjørelse på å vente med graving. Dette ville koste sameiet ca. 50.000 kr i tillegg og er en jobb som må gjøres når flere enn 2-3 installerer ladestasjon i garasjen.

Vi har også satt bort administrasjonen av ladekostnadene til Charge365 som er en underavdeling av ZAPTEC som har den tekniske løsningen til ladesystemet. Dette sørger for at det er kun de som lader som blir belastet for strømutgiftene.

Styret har også arbeidet med en fornyelse av av avtalen med TV og bredbånd. Dette har blitt forsinket p.g.a. problemer med tidligere årsmøtevedtak om fordeling av kostnader tilknyttet til dette. Men ny kontrakt med Telia (tidligere GET) er nå inngått.

Gårdsservice har blitt brukt til forskjellige arbeider utenom kontrakten vi har med dem.

Bl.a. påfylling av grus, klipping av voll ved innkjørselen og fjerning av busker og trær rundt nr. 10, 12 og 14-16-18.

Vi har også i denne perioden hatt et byggeprosjekt "Smedens Hage" nær inn på oss. I skrivende stund er ennå ikke prosjektert tursti fra vårt tun til Åsebråten gjennomført. Men vi følger med og har god kontakt med prosjektleder for området.

P.g.a smittesituasjonen har vi kun hatt én dugnad i perioden.

Styret har også vedtatt øking i felleskostnadene på 6% i 2021. Bakgrunnen for dette er at vi forventer større utgifter for sameiet i årene som kommer. Som skifte av vindskier og maling av alle hus. Vi regner også med at det vil komme uforutsette vedlikeholdsoppgaver sett i lys av bygningsmassens alder. Dette er første øking av felleskostnadene på 8 år og vi må nok regne med en øking hvert år framover i takt med prisstigningen. Dette er også anbefalt av regnskapsfører.



Styrets prioritering for 2021:

- 1.Ferdiggjøring av stabilisering/oppretting av verandaer.
- 2.Bytte vindskier
- 3.Garasjeport

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 360.624. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 504.021. Dette er en god del høyere enn de avsatte kr 380.185. Overskridelsen skyldes i hovedsak at sameiet har utarbeidet stamnet til lading av el-biler. Økt konsulenthonorar er grunnet det samme prosjektet.

Styret søkte og fikk innvilget støtte fra Viken Fylkeskommune for prosjektet.

kr 21.800 ble overført fra fylkeskommunen i februar 2021.

Sameiet har også gjennomført større malerarbeider, samt en del opprydning av uteområdene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 143.397 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 273.618.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettetert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader med kun minimale justeringer.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale kostnadene er revidert med en 3% økning fra 2020. Dette kan vise seg å være litt lite. Mange boligselskaper opplever et kostnadshopp forbundet med kommunale utgifter. Covid og hjemmekontor har gjort at folk er mer hjemme som har ført til økt forbruk og økte kostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikring gjelder pr 17. mars og det er ikke kommet ny regning. Det er heller ikke gitt varsel om økning. Det er dermed vanskelig å anslå hvor stor økningen vil bli for året. Budsjettet har lagt til grunn en økning på 3,5% basert på kostanden i 2020.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret 2021 gikk opp med 3%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021. Mediekostnadene økte med 20% fra samme tid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Smedens Gård

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Smedens Gårds årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Smedens Gård

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 3. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	360 624	360 624	361 000	386 000
SUM DRIFTSINTEKTER		360 624	360 624	361 000	386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-2 120
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 486	-3 800	-3 600
Forretningsførerhonorar		-34 970	-33 785	-35 000	-36 050
Konsulenthonorar	6	-29 823	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-202 506	-49 218	-100 000	-112 000
Forsikringer		-32 552	-29 787	-32 100	-33 700
Kommunale avgifter	8	-65 306	-66 885	-69 250	-69 250
Energi/fyring		-5 521	-6 277	-6 500	-6 500
TV-anlegg/bredbånd		-70 821	-69 548	-72 000	-72 000
Andre driftskostnader	9	-47 612	-46 073	-50 125	-52 125
SUM DRIFTSKOSTNADER		-504 021	-316 469	-380 185	-407 345
DRIFTSRESULTAT		-143 397	44 155	-19 185	-21 345
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 119	1 357	600	600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 119	1 357	600	600
ÅRSRESULTAT		-142 278	45 512	-18 585	-20 745
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	45 512		
Fra opptjent egenkapital		-142 278	0		



BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 924
Forskuddsbetalte kostnader		24 891	24 075
Driftskonto OBOS-banken		53 390	173 865
Sparekonto OBOS-banken		165 810	165 015
Innestående i andre banker		54 166	53 955
SUM OMLØPSMIDLER		298 257	418 835
SUM EIENDELER		298 257	418 835
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		273 619	415 896
SUM EGENKAPITAL		273 619	415 896
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 042	1 903
Leverandørgjeld		22 597	1 036
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 639	2 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 257	418 835
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.02.2021
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Frank Jul Andreassen

Kristin Johannessen

Thomas Lande

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	331 968
Bredbånd	28 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	360 624

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-29 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
SUM KONSULENTHONORAR	-29 823

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 515
Drift/vedlikehold elektro	-58 326
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 261
Kostnader dugnader	-1 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-202 506

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-65 306
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-65 306

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Vaktmestertjenester	-39 500
Gressklipping	-1 000
Trykksaker	-587
Andre kontorkostnader	-448
Porto	-213
Bank- og kortgebyr	-2 227
Velferdskostnader	-1 639
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-47 612

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	86
Renter av sparekonto i OBOS-banken	795
Renter DnB bank	210
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	28
SUM FINANSINNTEKTER	1 119



5. Orienteringssak ang. ny kollektiv avtale med Telia

Forslagsstiller: Else Liv Johannessen har bedt om behandling av denne saken på årsmøtet.

Else Liv skriver: ” Pr.mnd. betaler jeg kr 239.00 til OBOS for bredbånd. Dette har jeg ikke så om denne sum forsvinner vil det være fint.”

Til orientering:

Styret har inngått en Flex-avtale med Telia for nye fem år. Denne avtalen innebærer at de forskjellige beboere kan velge bort TV eller Bredbånd. Dette har alle fått brev om fra Telia og hver og en må gi beskjed til Telia om hva de ønsker. Avtalen er fleksibel og alle kan når som helst forandre dette valget i avtaleperioden.

Ved å velge bort en av tjenestene vil man få kompensasjon i mer kapasitet i den andre.

Man får altså ikke kompensert det i lavere kostnad.

Styret mener dette er en god avtale for sameiet sjøl om den kan virke urimelig for enkelte beboere.



6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Ida Nordengen Berntzen Smedens Gård 7

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frank Jul Andreassen Smedens Gård 3

Thomas Lande Smedens Gård 5

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

1. Eldbjørg Ørmen Smedens Gård 10



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.



Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333

www.obos.no
