



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 531 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 240	1 452 240
Sum inntekter		1 452 240	1 452 240
Kostnader			
Lønnskostnad		103 893	102 326
Annen driftskostnad		655 348	771 242
Sum kostnader		759 241	873 567
Driftsresultat		692 999	578 673
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 609	7 579
Sum finansinntekter		8 609	7 579
Annen finanskostnad		61 763	101 195
Sum finanskostnader		61 763	101 195
Netto finans		-53 154	-93 616
Ordinært resultat før skattekostnad		639 845	485 056
Ordinært resultat etter skattekostnad		639 845	485 056
Årsresultat		639 845	485 056
Totalresultat		639 845	485 056
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		639 845	485 056
Sum overføringer og disponeringer		639 845	485 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 184 224	9 184 224
Sum varige driftsmidler		9 184 224	9 184 224
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 184 224	9 184 224
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 782	105 931
Sum fordringer		72 782	105 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		584 711	477 580
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		584 711	477 580
Sum omløpsmidler		657 492	583 512
SUM EIENDELER		9 841 716	9 767 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 304 002	5 664 157
Sum opptjent egenkapital		6 304 002	5 664 157
Sum egenkapital		6 305 502	5 665 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 243 575	3 720 242
Sum annen langsiktig gjeld		3 243 575	3 720 242
Sum langsiktig gjeld		3 243 575	3 720 242
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238 232	243 348
Leverandørgjeld		31 581	115 929
Skyldige offentlige avgifter		2 297	2 273
Annen kortsiktig gjeld		20 529	20 287
Sum kortsiktig gjeld		292 639	381 837
Sum gjeld		3 536 214	4 102 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 841 716	9 767 736



Årsmøte 2021

Smedbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mars - 18. mars 2021





Til andelseierne i Smedbakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 10. mars 2021
Generalforsamlingen vil gjennomføres DIGITALT med analoge stemmeskjema for de som ønsker det.

Grunnet dagens smittesituasjon har styret vedtatt at gjennomføringen skal foregå på Vibbo.no.

De av dere som ikke har gitt digitalt samtykke kan bruke de siste sidene av innkallingen til å avgi deres stemme.

Det er kun én stemme pr. andel.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes onsdag 10.03.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Skjemaet legges i styrets postkasse, i Ilaveien 96B, innen 18. mars klokken 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i 3603 Smedbakken Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 10.03.2021 kl 12.00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.03.2021 kl 12.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Smedbakken Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 10. mars kl. 12:00 og lukker 18. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3603/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg

Olav Anton Berger

Inger Johanne Rummelhoff



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Knut Kjellberg og Olav Anton Berger foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Knut Kjellberg og Olav Anton Berger er valgt til å signere digital protokoll.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsregnskap til styrerommet.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Kjellberg	Åsebråttunet 5
Styremedlem	Olav Anton Berger	Prestelandet 3 C
Styremedlem	Inger Johanne Rummelhoff	Åsveien 19

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

Generelle opplysninger om Smedbakken Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Smedbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974531135, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Ilaveien 96A-B

Gårds- og bruksnummer :

201	174
207	63

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Smedbakken Borettslag 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. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

I løpet av 2020 har det blitt avholdt 5 styremøter.

Ved to av styremøtene har Fredrikstad Kommune/ boligavdelingen vært innkalt for å få klarhet i framdrift av vedtak om oppløsning av borettslaget.

To boliger er besatt med nye beboere. En bolig ble fraflyttet i august 2020 og pr. d.d. er denne ikke besatt.

I løpet av året har flere boliger blitt fraflyttet og boligene er tildelt nye beboere gjennom tildelingskontoret i Fredrikstad Kommune.

Borettslagets renholder har sagt opp sin stilling pr. 1.juli pga oppnådd pensjonsalder og det er inngått ny renholdsavtale med firma RenBolig.

Styret har vært opptatt av at manglende felleskostnader v/ fraflytting blir betalt og har tatt dette opp med Boligavdelingen i Fredrikstad Kommune.

Styret har også vært opptatt av at det arbeides med overføring av borettslaget til Fredrikstad Kommune. Videre arbeide pågår videre også ut i 2021.

I løpet av 2020 ble det skiftet ett minikjøkken i en bolig. Det er foretatt av ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, rømningslys og elektro. Arbeidet er utført av Caverion.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 1.452.240. Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 759.241.

Dette er noe lavere enn budsjettet. Differansen skyldes blant annet lavere energikostnader i 2020, lavere fyringsutgifter, samt lavere utgifter til Drift og vedlikehold (grunnet Covid-19).

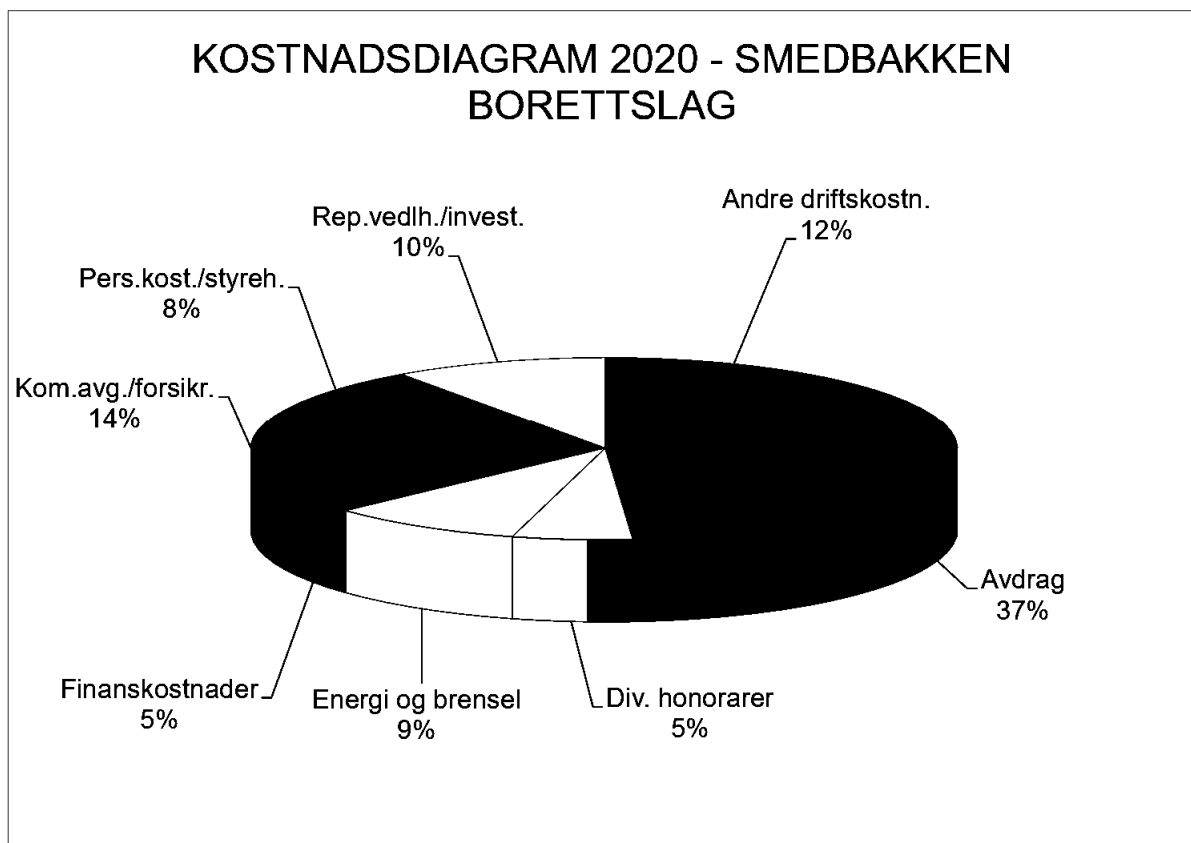
Resultat

Årets resultat på kr 639.845 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 364.853 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Fredrikstad kommune varslet en endring i beregning av eiendomsskatt. Sentrumsnære eiendommer ville trolig få økt eiendomsskatt, mens øvrige eiendommer kunne få redusert skatt. Dette ble avgjort etter at budsjettet ble lagt. I budsjettet er det dermed lagt til grunn uendret eiendomsskatt, men en 3% økning i øvrige kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4.666, en økning på nesten 8%. I budsjettet ble det lagt til grunn en økning på 3,5%.

Premieendringen er å lese av nesten alle boligselskaper i Fredrikstad, ettersom forsikringsselskapene valgte å øke premien grunnet flommen (og de store skadene og utbetalingene som fulgte) i 2019.

Lån

Smedbakken Borettslag har lån i Husbanken med en flytende rente på 1,89 % pr. 31.12.19. Lånet er opprinnelig fra 1986, med en løpetid på 30 år.

Borettslaget har også lån i OBOS Boligkreditt AS med flytende rente på 3,20 % pr. 31.12.19. Lånet er opprinnelig fra 2016, med løpetid på 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Smedbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets 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 borettslaget 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 - Smedbakken Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 20. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SMEDBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 974 531 135, KUNDENR. 3603

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	201 675	168 662	201 675	364 853
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	639 845	485 056	552 300	566 550
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-476 667	-452 043	-467 000	-488 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	163 178	33 013	85 300	78 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	364 853	201 675	286 975	443 403
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	657 492	583 512		
Kortsiktig gjeld	-292 639	-381 837		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	364 853	201 675		



SMEDBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 974 531 135, KUNDENR. 3603

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 240	1 452 240	1 452 000	1 452 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 452 240	1 452 240	1 452 000	1 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-50 893	-49 326	-49 200	-49 200
Styrehonorar	4	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 500	-3 600	-3 750
Forretningsførerhonorar		-61 490	-59 700	-61 700	-63 400
Konsulenthonorar	6	-5 681	-14 145	-5 000	-6 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-79 742	-118 905	-66 600	-67 500
Forsikringer		-58 642	-52 788	-55 500	-60 500
Festeavgift		-19 788	-19 788	-20 200	-20 400
Kommunale avgifter	8	-108 643	-104 718	-117 600	-116 500
Energi/fyring		-114 630	-196 076	-188 500	-188 500
TV-anlegg/bredbånd		-47 104	-52 271	-47 600	-48 600
Andre driftskostnader	9	-153 002	-146 351	-158 900	-166 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-759 241	-873 567	-830 400	-847 250
DRIFTSRESULTAT		692 999	578 673	621 600	604 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 609	7 579	5 400	500
Finanskostnader	11	-61 763	-101 195	-74 700	-38 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 154	-93 616	-69 300	-38 200
ÅRSRESULTAT		639 845	485 056	552 300	566 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		639 845	485 056		

**SMEDBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 974 531 135, KUNDENR. 3603**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	9 095 605	9 095 605
Tomt		88 619	88 619
SUM ANLEGGSMIDLER		9 184 224	9 184 224
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 099	16 244
Forskuddsbetalte kostnader		19 542	89 687
Andre kortsiktige fordringer	13	5 141	0
Driftskonto OBOS-banken		568 459	461 351
Driftskonto OBOS-banken II		10 011	10 013
Skattetrekkkonto OBOS-banken		855	855
Sparekonto OBOS-banken		5 386	5 361
SUM OMLØPSMIDLER		657 492	583 512
SUM EIENDELER		9 841 716	9 767 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		6 304 002	5 664 157
SUM EGENKAPITAL		6 305 502	5 665 657
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 243 575	3 720 242
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 243 575	3 720 242
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 234	16 234
Leverandørgjeld		31 581	115 929
Skyldige offentlige avgifter	15	2 297	2 273
Påløpte renter		16 386	32 984
Påløpte avdrag		221 846	210 364
Annen kortsiktig gjeld	16	4 295	4 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 639	381 837



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 841 716	9 767 736
Pantstillelse	10 100 000	10 100 000
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 18.02.2021
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg/s/

Olav Anton Berger/s/

Inger J. Rummelhoff/s/

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 452 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 452 240

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-33 798
Påløpte feriepenger	-4 225
Fri bil, tlf etc.	-17
Naturalytelser speilkonto	17
Arbeidsgiveravgift	-12 837
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	259
Yrkesskadeforsikring	-293
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 893

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 53 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 681
SUM KONSULENTHONORAR	-5 681

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 159
Drift/vedlikehold VVS	-4 550
Drift/vedlikehold elektro	-29 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-713
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 733
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 742

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 269
Kommunale avgifter	-72 374
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 643

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 719
Verktøy og redskaper	-499
Driftsmateriell	-796
Lyspærer og sikringer	-420
Vaktmestertjenester	-60 901
Renhold ved firmaer	-71 850
Andre fremmede tjenester	-5 681
Trykksaker	-805
Porto	-222
Bilgodtgjørelse	-133
Bank- og kortgebyr	-2 078
Velferdskostnader	-1 899
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 002

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 239
Andre renteinntekter	237
SUM FINANSINNETEKTER	8 609

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-48 268
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-13 495
SUM FINANSKOSTNADER	-61 763

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1996	9 095 605
SUM BYGNINGER	9 095 605

Både leier og eier tomt. Eid tomt kjøpt i 1999, samt opparbeidet sti/kantsten i 2008.

Gnr.201/bnr.174

Tomten er festet til 2075 i 80 år fra 1995.

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode avregning vannavgift 2020	5 141
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 141



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996

-9 400 000

Nedbetalt tidligere

6 233 214

Nedbetalt i år

433 734

-2 733 052

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 3,20 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-700 000

Nedbetalt tidligere

146 544

Nedbetalt i år

42 933

-510 523

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 243 575

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-855

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 442

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-2 297

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-4 225

Gebyrer

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 295



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Knut Kjellberg

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Olav Anton Berger

Inger Johanne Rummelhoff



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets leder har jevnlig besøkt borettslaget og det har vært anledning til å fremlegge ønsker om tiltak i borettslaget.

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.

Renhold

Borettslaget har avtale med RenBolig om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos borettslagets forretningsfører OBOS.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962680. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Brannvarslingsanlegget er tilkoblet varsling til Fredrikstad Brann og Redningsvesen.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.



Garantert betaling av felleskostnader.

Borettslaget har ikke avtale om garantert betaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

Alle andelene tildeles av Fredrikstad Kommune – se borettslagets vedtekter.

Det er ikke fastsatt forkjøpsrett for beboerne i borettslaget.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Maling av fasader og vinduer



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.21 kl 12.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.03.21 kl 12.00.

Selskapsnummer: 3603 **Selskapsnavn** Smedbakken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkalling

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Knut Kjellberg og Olav Anton Berger velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--



4. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60.000.

For	Mot

5. Valg av tillitsvalgte

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

(Det skal velges 1 styreleder for 1 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for 1 år)

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Knut Kjellberg	
	Styremedlem	Olav Anton Berger	
	Varamedlem	Inger Johanne Rummelhoff	

OBS!

Skjemaet legges i STYRETS POSTKASSE i Ilaveien 96B innen den 18.03 kl 12.00 slik at din deltagelse blir registrert.





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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