



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 569	1 452 240
Sum inntekter		1 452 569	1 452 240
Kostnader			
Lønnskostnad		84 049	103 893
Annen driftskostnad		975 875	655 348
Sum kostnader		1 059 924	759 241
Driftsresultat		392 645	692 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 865	8 609
Sum finansinntekter		8 865	8 609
Annen finanskostnad		31 466	61 763
Sum finanskostnader		31 466	61 763
Netto finans		-22 601	-53 154
Ordinært resultat før skattekostnad		370 044	639 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		370 044	639 845
Årsresultat		370 044	639 845
Totalresultat		370 044	639 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		370 044	639 845
Sum overføringer og disponeringer		370 044	639 845



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		139 672	72 782
Sum fordringer		139 672	72 782
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 128	584 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 128	584 711
Sum omløpsmidler		574 800	657 492
SUM EIENDELER		9 759 024	9 841 716

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 674 046	6 304 002
Sum opptjent egenkapital		6 674 046	6 304 002
Sum egenkapital		6 675 546	6 305 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 752 003	3 243 575
Sum annen langsiktig gjeld		2 752 003	3 243 575
Sum langsiktig gjeld		2 752 003	3 243 575
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		233 818	238 232
Leverandørgjeld		6 760	31 581
Skyldige offentlige avgifter		212	2 297
Annen kortsiktig gjeld		90 684	20 529
Sum kortsiktig gjeld		331 475	292 639
Sum gjeld		3 083 478	3 536 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 759 024	9 841 716



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224916

Enheten

Organisasjonsnummer: 974 531 135
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SMEDBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 974 531 135
SMEDBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 569	1 452 240
Sum inntekter		1 452 569	1 452 240
Kostnader			
Lønnskostnad		84 049	103 893
Annen driftskostnad		975 875	655 348
Sum kostnader		1 059 924	759 241
Driftsresultat		392 645	692 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 865	8 609
Sum finansinntekter		8 865	8 609
Annen finanskostnad		31 466	61 763
Sum finanskostnader		31 466	61 763
Netto finans		-22 601	-53 154
Ordinært resultat før skattekostnad		370 044	639 845
Ordinært resultat etter skattekostnad		370 044	639 845
Årsresultat		370 044	639 845
Totalresultat		370 044	639 845
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		370 044	639 845
Sum overføringer og disponeringer		370 044	639 845



Organisasjonsnr: 974 531 135
SMEDBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		139 672	72 782
Sum fordringer		139 672	72 782

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		435 128	584 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		435 128	584 711

Sum omløpsmidler		574 800	657 492
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		9 759 024	9 841 716
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 674 046	6 304 002



Sum opptjent egenkapital	6 674 046	6 304 002
Sum egenkapital	6 675 546	6 305 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 752 003	3 243 575
Sum annen langsiktig gjeld	2 752 003	3 243 575
Sum langsiktig gjeld	2 752 003	3 243 575
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	233 818	238 232
Leverandørgjeld	6 760	31 581
Skyldige offentlige avgifter	212	2 297
Annen kortsiktig gjeld	90 684	20 529
Sum kortsiktig gjeld	331 475	292 639
Sum gjeld	3 083 478	3 536 214
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 759 024	9 841 716



Organisasjonsnr: 974 531 135
SMEDBAKKEN BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3603 Smedbakken Borettslag





Til andelseierne i Smedbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 28 mars 2022 kl. 1200
i egne lokaler Ilaveien 96B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smedbakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Smedbakken Borettslag org nr 974 531 135
(under avvikling)
avholdes mandag 28 mars 2022 kl. 1200 i borettslagets egne lokaler, Ilaveien 96B.**

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endelig oppløsning av borettslaget- se vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE/avviklingsstyre.

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

Fredrikstad, 28.02.2022
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg s Olav Anton Berger s Inger Johanne Rummelhoff s

Etter generalforsamlingen avholdes det et beboermøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Ingen

Varadelegert Ingen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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.

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

Smedbakken borettslag ble i nært samarbeid med Fredrikstad kommune kontorstiftet av daværende FOBBL den 14 august 1995. Borettslaget ble stiftet som et medlemslag, og er det fortsatt.

Ingen av beboerne i borettslaget har betalt innskudd da dette ble fullfinansiert ved lån fra Husbanken og fra Fredrikstad kommune. Alle andelene tildeles av Fredrikstad kommune. Borettslaget innehar særskilte bestemmelser om dette- se vedlagte vedtekter pkt 2-2 (2) og pkt 2.3.



Borettslaget består av 15 andeler og pr dags dato er 5 av andelene eid av Fredrikstad kommune.

Vedtak fattet på generalforsamling

Borettslaget har vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mars 2018 og på ekstraordinær generalforsamling 31.10.2019 om at borettslaget skal oppløses.

Bygningsmassen skal overtas av Fredrikstad kommune.

Det foreligger forbehold i vedtakene at både Fredrikstad kommune og OBOS samtykker i oppløsningen.

- Siden Generalforsamlingen 2021 har det vært avholdt 4 styremøter.
- Vaktmester sluttet våren 2021 og det blir opprettet ny avtale
- Ny vaktmesterordning – Ren Bolig
- Renhold av fellesarealer – Ren Bolig
- Høsten 2021 fikk Smedbakken Borettslag melding om at det var Svake på avløpsrør. Feilen ble utbedret og meldt som en forsikringssak. Forsikringen er utbetalt i 2022

Det har i flere år blitt arbeidet med spørsmål om å overføre borettslaget til Fredrikstad Kommune. Alle nye beboere har fått informasjon om at dette er arbeide som dette arbeides det med.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 452 569**

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 059 924**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømkostnader og mer kostnader til vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **370 044** 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 31.12.2021 kr **243 325** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 67100 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi økt budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er foreslått uendret. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedbakken Borettslag.

Lån

Smedbakken Borettslag har lån i OBOS banken og i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Denne er økt med 2% i 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Styret har vinteren 2022 måtte øke felleskostnadene med 4% fra og med 1 april 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smedbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smedbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

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.

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

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 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>.

Sarpsborg, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	364 853	201 675	364 853	243 325
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	370 044	639 845	566 550	464 350
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-491 572	-476 667	-488 000	-494 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-121 528	163 178	78 550	-29 650
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	243 325	364 853	443 403	213 675
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	574 800	657 492		
Kortsiktig gjeld	-331 475	-292 639		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	243 325	364 853		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 240	1 452 240	1 452 000	1 452 000
Andre inntekter	3	329	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 452 569	1 452 240	1 452 000	1 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 049	-50 893	-49 200	-12 700
Styrehonorar	5	-60 000	-53 000	-53 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-3 625	-3 625	-3 750	-3 750
Forretningsførerhonorar		-63 025	-61 490	-63 400	-64 600
Konsulenthonorar	7	-13 519	-5 681	-6 000	-6 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-152 961	-79 742	-67 500	-72 700
Forsikringer		-63 308	-58 642	-60 500	-67 100
Festeavgift		-19 788	-19 788	-20 400	-20 400
Kommunale avgifter	9	-130 507	-108 643	-116 500	-117 500
Energi/fyring		-281 942	-114 630	-188 500	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-47 966	-47 104	-48 600	-49 500
Andre driftskostnader	10	-196 234	-153 002	-166 900	-222 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 059 924	-759 241	-847 250	-959 450
DRIFTSRESULTAT		392 645	692 999	604 750	492 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 865	8 609	500	500
Finanskostnader	12	-31 466	-61 763	-38 700	-28 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-22 601	-53 154	-38 200	-28 200
ÅRSRESULTAT		370 044	639 845	566 550	464 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		370 044	639 845		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 095 605	9 095 605
Tomt		88 619	88 619
SUM ANLEGGSMIDLER		9 184 224	9 184 224
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 886	48 099
Forskuddsbetalte kostnader		16 411	19 542
Andre kortsiktige fordringer	14	74 375	5 141
Driftskonto OBOS-banken		429 730	568 459
Driftskonto OBOS-banken II		0	10 011
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	855
Sparekonto OBOS-banken		5 398	5 386
SUM OMLØPSMIDLER		574 800	657 492
SUM EIENDELER		9 759 024	9 841 716
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		6 674 046	6 304 002
SUM EGENKAPITAL		6 675 546	6 305 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 752 003	3 243 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 752 003	3 243 575
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 068	16 234
Leverandørgjeld		6 760	31 581
Skyldige offentlige avgifter	16	212	2 297
Påløpte renter		9 747	16 386
Påløpte avdrag		224 071	221 846
Annen kortsiktig gjeld	17	82 616	4 295
SUM KORTSIKTIG GJELD		331 475	292 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 759 024	9 841 716



12

Smedbakken Borettslag

Pantstillelse	18	10 100 000	10 100 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.02.2022
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 KLASIFISERING 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 452 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 452 240

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Purregebyrer	329
SUM ANDRE INNTEKTER	329

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 500
Arbeidsgiveravgift	-10 364
Yrkesskadeforsikring	-185
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 049

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 519
SUM KONSULENTHONORAR	-13 519

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 469
Drift/vedlikehold VVS	-7 038
Drift/vedlikehold elektro	-46 070
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 306
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 961

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 215
Kommunale avgifter	-95 291
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-130 507

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 933
Driftsmateriell	-1 921
Lyspærer og sikringer	-9 596
Vaktmestertjenester	-86 115
Renhold ved firmaer	-82 545
Andre fremmede tjenester	-733
Trykksaker	-715
Andre kontorkostnader	-246
Porto	-279
Bank- og kortgebyr	-2 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-196 234

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter bank	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 234
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 618
SUM FINANSINNTEKTER	8 865

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-20 768
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 698
SUM FINANSKOSTNADER	-31 466

NOTE: 13**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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	74 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 375

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996 -9 400 000

Nedbetalt tidligere 6 666 948

Nedbetalt i år 446 775

-2 286 277

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016 -700 000

Nedbetalt tidligere 189 477

Nedbetalt i år 44 797

-465 726**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 752 003****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -212

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -212**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 500

Gebyrer -70

Påløpte kostnader -81 046

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -82 616**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 2 752 003

Påløpte avdrag 224 071

TOTALT 2 976 074

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger 9 095 605

Tomt 88 619

TOTALT 9 184 224

Sak 4 A**Endelig oppløsning av Smedbakken borettslag.**

Bakgrunn:

Smedbakken borettslag ble i nært samarbeid med Fredrikstad kommune kontorstiftet av daværende FOBBL den 14 august 1995. Borettslaget ble stiftet som et medlemslag, og er det fortsatt.

Ingen av beboerne i borettslaget har betalt innskudd da dette ble fullfinansiert ved lån fra Husbanken og fra Fredrikstad kommune. Alle andelene tildeles av Fredrikstad kommune.

Borettslaget innehar særskilte bestemmelser om dette- se vedlagte vedtekter pkt 2-2 (2) og pkt 2.3.

Borettslaget består av 15 andeler og pr dags dato er 5 av andelene eid av Fredrikstad kommune.

Vedtaket fattet på generalforsamling

Borettslaget har vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mars 2018 og på ekstraordinær generalforsamling 31.10.2019 om at borettslaget skal oppløses. Bygningsmassen skal overtas av Fredrikstad kommune.

Det foreligger forbehold i vedtakene at både Fredrikstad kommune og OBOS samtykker i oppløsningen.

Både OBOS og Fredrikstad kommune har samtykket i oppløsningen.

Forslagsstiller: Styret.

Forslag til vedtak: Smedbakken borettslag oppløses pr 30.9.2022

Styrets innstilling: Som forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Smedbakken borettslag oppløses med virkning fra 30.09.2022

Annen informasjon om borettslaget**Styret**

Styrets leder har jevnlig besøkt 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.

Vaktmester

Smedbakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Bolig AS.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Bolig AS om renhold av fellesarealene.

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 Eiendomsforvaltning AS 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

Alle andelene tildeles av Fredrikstad kommune- se borettslagets vedtekter. Det er ikke fastsatt forkjøpsrett for beboere 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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Maling av fasader og vinduer



3603 Smedbakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg 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)

