



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 382 454
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Smertudammen Borettslag
Forretningsadresse:	c/o OBOS Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 931 496	1 930 486
Sum inntekter		1 931 496	1 930 486
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		1 187 521	1 072 391
Sum kostnader		1 299 659	1 184 725
Driftsresultat		631 837	745 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 121	17 100
Sum finansinntekter		21 121	17 100
Annen finanskostnad		434 755	279 779
Sum finanskostnader		434 755	279 779
Netto finans		-413 634	-262 679
Ordinært resultat før skattekostnad		218 203	483 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 203	483 082
Årsresultat		218 203	483 082
Totalresultat		218 203	483 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 203	483 082
Sum overføringer og disponeringer		218 203	483 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 715 619	14 715 619
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 736	151 184
Sum varige driftsmidler		14 857 355	14 866 803
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 710	
Sum finansielle anleggsmidler		37 710	0
Sum anleggsmidler		14 895 065	14 866 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 060	1 025
Andre fordringer		117 224	74 411
Sum fordringer		118 284	75 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 633	1 244 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 633	1 244 595
Sum omløpsmidler		1 140 918	1 320 031
SUM EIENDELER		16 035 983	16 186 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 557 683	2 775 886
Sum opptjent egenkapital		-2 557 683	-2 775 886
Sum egenkapital		-2 554 183	-2 772 386
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 234 086	15 646 997
Øvrig langsiktig gjeld		3 292 023	3 254 500
Sum annen langsiktig gjeld		18 526 109	18 901 497
Sum langsiktig gjeld		18 526 109	18 901 497
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 464	1 629
Leverandørgjeld		60 122	52 291
Annen kortsiktig gjeld		470	3 804
Sum kortsiktig gjeld		64 057	57 724
Sum gjeld		18 590 166	18 959 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 035 983	16 186 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359000

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 382 454
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Smertudammen Borettslag
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 931 496	1 930 486
Sum inntekter		1 931 496	1 930 486
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		1 187 521	1 072 391
Sum kostnader		1 299 659	1 184 725
Driftsresultat		631 837	745 761
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 121	17 100
Sum finansinntekter		21 121	17 100
Annen finanskostnad		434 755	279 779
Sum finanskostnader		434 755	279 779
Netto finans		-413 634	-262 679
Ordinært resultat før skattekostnad		218 203	483 082
Ordinært resultat etter skattekostnad		218 203	483 082
Årsresultat		218 203	483 082
Totalresultat		218 203	483 082
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		218 203	483 082
Sum overføringer og disponeringer		218 203	483 082



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 715 619	14 715 619
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		141 736	151 184
Sum varige driftsmidler		14 857 355	14 866 803
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		37 710	
Sum finansielle anleggsmidler		37 710	0
Sum anleggsmidler		14 895 065	14 866 803
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 060	1 025
Andre fordringer		117 224	74 411
Sum fordringer		118 284	75 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 633	1 244 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 022 633	1 244 595
Sum omløpsmidler		1 140 918	1 320 031
SUM EIENDELER		16 035 983	16 186 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 557 683	2 775 886
Sum opptjent egenkapital	-2 557 683	-2 775 886
Sum egenkapital	-2 554 183	-2 772 386
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 234 086	15 646 997
Øvrig langsiktig gjeld	3 292 023	3 254 500
Sum annen langsiktig gjeld	18 526 109	18 901 497
Sum langsiktig gjeld	18 526 109	18 901 497
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 464	1 629
Leverandørgjeld	60 122	52 291
Annen kortsiktig gjeld	470	3 804
Sum kortsiktig gjeld	64 057	57 724
Sum gjeld	18 590 166	18 959 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 035 983	16 186 834



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

3578 Smertudammen Borettslag





Til andelseierne i Smertudammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 13. mars 2023 kl. 18.00 i Nøkledypet Båtforening.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 Smertudammen 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 Smertudammen Borettslag
avholdes mandag 13. mars 2023 kl. 18.00 i Nøkledypet Båtforening.

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 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Fredrikstad, 13.02.2023
Styret i Smertudammen Borettslag

Stian Solberg Johansen Bjørn Aronsen Erik Holm Ingebrigtsen John Reidar Sjølie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Solberg Johansen	Svenskeberget 97
Styremedlem	Bjørn Aronsen	Svenskeberget 40
Styremedlem	Erik Holm Ingebrigtsen	Svenskeberget 78
Styremedlem	John Reidar Sjølie	Svenskeberget 66
Varamedlem	Lars Jørgen Epland	Svenskeberget 60

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Stian Solberg Johansen Svenskeberget 97

Varadelegert
Bjørn Aronsen Svenskeberget 40

Valgkomiteen

Bjørn Aronsen Svenskeberget 40

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.

Generelle opplysninger om Smertudammen Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Smertudammen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947382454, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

439 264

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.

Smertudammen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 6 styremøter. Mange ulike saker har blitt behandlet, men ting det er verdt å nevne som kan ha større betydning for borettslaget, og økonomi er:

- Fuktproblematikk i rekken 95-103. I skillevegg ble det kort tid etter at Byggtec hadde avsluttet sine opprinnelige arbeider oppdaget fukt på vegger. Flere fagfolk ble brukt til å vurdere omfang og utbedring, blant annet en omfattende rapport fra Multiconsult. Arbeider ble utført i henhold til foreslåtte tiltak, og vi håper tiltakene har hatt oppnådd effekt. Det vil bli gjort nye undersøkelser når noe mer tid har gått.
- Det har fra sensommeren 2022 flere ganger blitt observert rotter tett på boliger i borettslaget. I oktober ble det satt opp 4 nye rottefeller i borettslaget av Anticimex. Avtalen om drift og service av rottefeller koster borettslaget per nå ca 30 000 per år. Det har blitt oppfordret til gjentatte ganger at all mating av fugler, uforsiktig avfallshåndtering og andre ting som trekker til seg rotter opphører. Viktigheten av dette er nå større en noen gang. En ting er rotter utendørs, men ingen ønsker rotter inn i bygningsmassen både hva gjelder skader og ubehag det medfører.
- Uteplassen på fellesarealet har vært et tema gjennom 2022, og det ble på våren plantet 3 nye trær vi håper vil vokse seg store og fine i årene som kommer. Det er åpent for å sende inn nye forslag til tiltak vi kan gjøre for å øke trivsel og glede av bruk av plassen.
- Byggtec som var entreprenør ved den store renovering i borettslaget gikk sommeren 2022 konkurs. Det ble på høsten meldt inn ikke utbedrede feil og mangler fra renoveringen. Det er fortsatt ikke avklart om forsikring vil dekke noe av dette, da en befaring av taksmann må gjennomføres våren 2023 når klima tillater det for å sende kostnadsestimat til forsikringsselskapet. Det er uansett en ganske begrenset sum denne bygg forsikringen dekker, som kan føre til økte utgifter for borettslaget ved utbedring av skader og mangler.
- Nylig ble det oppdaget lekkasje i et av takene i borettslaget, hvor forsikringsselskapet er koblet inn. Utgangspunktet er at forsikring dekker følgeskader innendørs, men ikke skader utendørs på tak. Vi venter fortsatt endelig rapport fra forsikringsselskapets taksmann. I budsjett for 2023 er det satt 80 000 til vedlikeholdskostnader. Uforutsette ting som dette vil komme i tillegg, og kan føre til vesentlige budsjettendringer under posten vedlikehold.

Styret arbeider i samarbeid med OBOS om å utforme et hefte med informasjon om diverse relevante opplysninger, regler og ansvarsområder i et borettslag. Vi håper å kunne sende ut heftet innen sommeren 2023.

Vi vil også benytte anledning til å ønske nye beboere velkommen, og oppfordrer alle som har interesse for å bidra i styrearbeidet som å melde sin interesse.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold bygninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 10 % økning og eiendomsskatten er i hht til kommunens vedtak.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smertudammen Borettslag, lagt inn en økning på 10%.

Lån

Smertudammen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Det er budsjettert med rente økning

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5 % økning av felleskostnadene

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smertudammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smertudammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 - Smertudammen 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, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



SMERTUDAMMEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 382 454, KUNDENR. 3578

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 262 307	1 225 945	1 262 307	1 076 861
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		218 203	483 082	807 643	337 210
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 448	9 448	9 448	9 448
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-412 911	-456 168	-455 000	-307 000
Innsk. øremerk. bankkto		-187	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-185 447	36 362	362 091	39 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 076 861	1 262 307	1 624 398	1 116 519

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 140 918	1 320 031
Kortsiktig gjeld	-64 057	-57 724
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 076 861	1 262 307



SMERTUDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 382 454, KUNDENR. 3578

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 931 496	1 929 986	2 095 000	2 191 000
Andre inntekter		0	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 931 496	1 930 486	2 095 000	2 191 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 886	-12 886	-12 886
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-9 448	-9 448	-9 448	-9 448
Revisjonshonorar	5	-5 000	-4 125	-4 125	-5 000
Forretningsførerhonorar		-106 830	-104 530	-107 143	-112 171
Konsulenthonorar	6	-7 185	-53 292	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	0	0
Drift og vedlikehold	7	-420 137	-271 126	-80 000	-80 000
Forsikringer		-151 769	-133 888	-139 243	-166 945
Festeavgift		-22 512	-22 512	-22 512	-22 512
Kommunale avgifter	8	-188 583	-232 562	-233 535	-240 425
TV-anlegg/bredbånd		-215 880	-197 419	-203 341	-228 879
Andre driftskostnader	9	-62 625	-45 937	-54 400	-93 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 299 659	-1 184 725	-966 633	-1 072 066
DRIFTSRESULTAT		631 837	745 761	1 128 367	1 118 934
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 121	17 100	15 000	0
Finanskostnader	11	-434 755	-279 779	-335 724	-781 724
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 634	-262 679	-320 724	-781 724
ÅRSRESULTAT		218 203	483 082	807 643	337 210
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		218 203	483 082		



SMERTUDAMMEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 382 454, KUNDENR. 3578
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 715 619	14 715 619
Andre varige driftsmidler	13	141 736	151 184
Miljøbankkonto, øremerket		37 710	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 895 065	14 866 803
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 060	1 025
Forskuddsbetalte kostnader		82 555	52 395
Andre kortsiktige fordringer	14	4 093	0
Underregnskap	19	30 577	22 016
Driftskonto OBOS-banken		512 945	439 475
Sparekonto OBOS-banken		509 688	805 119
SUM OMLØPSMIDLER		1 140 918	1 320 031
SUM EIENDELER		16 035 983	16 186 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	15	-2 557 683	-2 775 886
SUM EGENKAPITAL		-2 554 183	-2 772 386
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 234 086	15 646 997
Borettsinnskudd	17	3 254 500	3 254 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	37 523	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 526 109	18 901 497
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 122	52 291
Påløpte renter		3 464	1 629
Påløpte kostnader		470	0
Annen kortsiktig gjeld		0	3 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 057	57 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 035 983	16 186 834
Pantstillelse	20	20 258 000	20 258 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 13.02.2023
Styret i Smertudammen Borettslag

Stian Solberg Johansen/s/ Bjørn Aronsen/s/ Erik Holm Ingebrigtsen/s/

John Reidar Sjølie/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	1 874 496
Vann/avløp	160 008
Garasje	60 000
Overført balanse for avregning neste år	-160 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 934 496

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 931 496

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 962, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 185
SUM KONSULENTHONORAR	-7 185

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-372 290
Drift/vedlikehold VVS	-17 623
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 185
Kostnader dugnader	-5 420
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-420 137

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-96 583
Feieavgift	-5 298
Renovasjonsavgift	-86 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-188 583

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

Container	-4 662
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 402
Vaktmestertjenester	-36 945
Snørydding	-3 938
Andre fremmede tjenester	-429
Trykksaker	-1 609
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 962
Andre kontorkostnader	-248
Bank- og kortgebyr	-2 431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 625

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	567
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 756
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 798
SUM FINANSINNTEKTER	21 121

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-434 755
SUM FINANSKOSTNADER	-434 755

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	14 715 619
SUM BYGNINGER	14 715 619

Gnr.439/bnr.264

Tomten er festet fra 1985 uten tidsbegrensing.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	48 633	
Avskrevet tidligere	-48 632	1
Garasjeanlegg		
Kostpris	472 424	
Avskrevet tidligere	-321 241	
Avskrevet i år	-9 448	
		141 735

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **141 736**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 448****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt vann og avløp Fredrikstad kommune	4 093
---	-------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **4 093****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-14 607 440	
Økning 2019	-2 392 560	
Nedbetalt tidligere	1 353 003	
Nedbetalt i år	412 911	
		-15 234 086

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 234 086****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-3 254 500
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 254 500**

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-37 523
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-37 523

NOTE: 19**UNDERREGNSKAP 1**

Innbetalt à konto	-160 008
Vann og avløpsavgift	190 585
SUM UNDERREGNSKAP 1	30 577

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 254 500
Pantelån	15 234 086
TOTALT	18 488 586

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 715 619
TOTALT	14 715 619



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Stian Solberg Svenskeberget 97

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Erik Holm Ingebrigtsen Svenskeberget 78

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Aronsen Svenskeberget 40

John Reidar Sjølie Svenskeberget 66

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lars Jørgen Epland Svenskeberget 60

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Solberg Svenskeberget 97

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Aronsen Svenskeberget 40

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Smertudammen Borettslag

Bjørn Aronsen



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963853. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Vinduer ,ytterdører, kledning, tak	Det er skiftet kledning flere steder, byttet ytterdører og vinduer. Pga råte skade har også tak blitt skiftet
2015 2014	Flere vinduer og dører ble skiftet malt takstein og garasje	-Taksteinen i Svenskeberget 52-58, 60-66 og 95-103 ble vasket og malt - Garasjene ble vasket og malt
2010	De fleste av byggene ble malt	





3578 Smertudammen 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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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