



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 06.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 452 240	1 409 940
Sum inntekter		1 452 240	1 409 940
Kostnader			
Lønnskostnad		102 326	102 092
Annen driftskostnad		771 242	785 996
Sum kostnader		873 567	888 088
Driftsresultat		578 673	521 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 579	11 410
Sum finansinntekter		7 579	11 410
Annen finanskostnad		101 195	128 072
Sum finanskostnader		101 195	128 072
Netto finans		-93 616	-116 662
Ordinært resultat før skattekostnad		485 056	405 190
Ordinært resultat etter skattekostnad		485 056	405 190
Årsresultat		485 056	405 190
Totalresultat		485 056	405 190
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		485 056	405 190
Sum overføringer og disponeringer		485 056	405 190



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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		105 931	112 232
Sum fordringer		105 931	112 232
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 580	436 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 580	436 788
Sum omløpsmidler		583 512	549 020
SUM EIENDELER		9 767 736	9 733 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 664 157	5 179 100
Sum opptjent egenkapital		5 664 157	5 179 100
Sum egenkapital		5 665 657	5 180 600
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 720 242	4 172 285
Sum annen langsiktig gjeld		3 720 242	4 172 285
Sum langsiktig gjeld		3 720 242	4 172 285
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		243 348	252 038
Leverandørgjeld		115 929	113 738
Skyldige offentlige avgifter		2 273	2 272
Annen kortsiktig gjeld		20 287	12 310
Sum kortsiktig gjeld		381 837	380 359
Sum gjeld		4 102 079	4 552 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 767 736	9 733 244



Til andelseierne i Smedbakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling,
tirsdag 10. mars 2020 kl.12.00
Møtested Ilaveien 96b.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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
avholdes tirsdag 10. mars 2020 kl. 12.00 i 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 2019

- A) Årsrapport og regnskap for 2019
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 11.02.2020
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg Inger Johanne Rummelhoff Knut Robert Simensen

Etter avholdt generalforsamling serveres snitter og kaffe til alle beboere



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Kjellberg (2019-2020)	Åsebråttunet 5
Styremedlem	Inger Johanne Rummelhoff (2019-2020)	Åsveien 19
Styremedlem	Knut Robert Simensen (2019-2020)	Ilaveien 96 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Knut R. Simensen

Varadelegert Ingen

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

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 en deltidsansatt vaktmester.

Det anses at borettslaget har et bra arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet arbeidsulykker. Det har ikke vært noe sykefravær.

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 arbeide**

Siden avholdt ordinær generalforsamling 6.mars 2019 er det avholdt en ekstraordinær generalforsamling 31.oktober 2019. Det ble da fattet vedtak om opphør av Smedbakken Borettslag og at borettslaget overtas av Fredrikstad Kommune. I vedtaket er det tatt forbehold om politisk godkjenning og samtykke fra OBOS. Det er pr. 4 februar 2020 ikke gitt godkjenning eller samtykke til vedtaket.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 452 240,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 873 567,-.

Resultat

Årets resultat på kr 485 056,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2019 kr 201 675,- 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 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på kommunale avgifter på 3 %, og ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er blitt foreslått en økning i elektrisk energi med 3,3 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedbakken Borettslag.

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. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3,1 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2020.

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 2020.

Driften i 2020 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 2019, 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 2019, 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 avviklet.

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 bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 20.02.2020
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



SMEDBAKKEN BORETTSLAG

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 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		168 662	196 376	168 662	201 675
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		485 056	405 190	447 900	552 300
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-452 043	-432 905	-439 000	-467 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		33 013	-27 715	8 900	85 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		201 675	168 662	177 562	286 975
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		583 512	549 020		
Kortsiktig gjeld		-381 837	-380 359		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		201 675	168 662		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 240	1 409 940	1 452 000	1 452 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 452 240	1 409 940	1 452 000	1 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-49 326	-49 092	-52 000	-49 200
Styrehonorar	4	-53 000	-53 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 453	-3 500	-3 600
Forretningsførerhonorar		-59 700	-58 355	-60 300	-61 700
Konsulenthonorar	6	-14 145	-30 152	-14 600	-5 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-118 905	-109 782	-101 500	-66 600
Forsikringer		-52 788	-49 319	-51 100	-55 500
Festeavgift		-19 788	-19 688	-19 700	-20 200
Kommunale avgifter	8	-104 718	-114 665	-116 800	-117 600
Energi/fyring		-196 076	-195 317	-198 500	-188 500
TV-anlegg/bredbånd		-52 271	-50 138	-50 800	-47 600
Andre driftskostnader	9	-146 351	-152 127	-162 600	-158 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-873 567	-888 088	-887 400	-830 400
DRIFTSRESULTAT		578 673	521 852	564 600	621 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 579	11 410	6 000	5 400
Finanskostnader	11	-101 195	-128 072	-122 700	-74 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-93 616	-116 662	-116 700	-69 300
ÅRSRESULTAT		485 056	405 190	447 900	552 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		485 056	405 190		

**BALANSE**

	Note	2019	2018
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		16 244	39 047
Kortsiktige fordringer	13	89 687	73 185
Driftskonto OBOS-banken		461 351	420 606
Driftskonto OBOS-banken II		10 013	10 014
Skattetrekkskonto OBOS-banken		855	855
Sparekonto OBOS-banken		5 361	5 313
SUM OMLØPSMIDLER		583 512	549 020
SUM EIENDELER		9 767 736	9 733 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		5 664 157	5 179 101
SUM EGENKAPITAL		5 665 657	5 180 601
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 720 242	4 172 285
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 720 242	4 172 285
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 234	8 257
Leverandørgjeld		115 929	113 738
Skyldige offentlige avgifter	15	2 273	2 272
Påløpte renter		32 984	54 877
Påløpte avdrag		210 364	197 162
Annen kortsiktig gjeld	16	4 053	4 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 837	380 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 767 736	9 733 244



	12	Smedbakken Borettslag	
Pantstillelse	17	10 100 000	10 100 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.02.2020
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg/s

Inger Johanne Rummelhoff/s

Knut Robert Simensen/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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 452 240
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 452 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Deltidsansatt vaktmester	-32 423
Påløpte feriepenge	-4 053
Arbeidsgiveravgift	-12 616
Yrkesskadeforsikring	-233
SUM PERSONALKOSTNADER	-49 326

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 2018/2019, og er på kr 53 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-14 145
SUM KONSULENTHONORAR	-14 145

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 109
Drift/vedlikehold elektro	-30 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-261
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 279
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 905

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 429
Kommunale avgifter	-73 289
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 718

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-7 540
Lyspærer og sikringer	-1 699
Vaktmestertjenester	-59 131
Renhold ved firmaer	-66 100
Matteleie og HMSmodulen	-5 636
Kopieringsmateriell	-608
Trykksaker	-706
Porto	-213
Bank- og kortgebyr	-2 156
Velferdskostnader	-2 562
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 351

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	379
Renter av sparekonto i OBOS-banken	48
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 968
SUM FINANSINNTEKTER	7 579

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-84 040
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 087
Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	-101 195

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**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	89 687
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	89 687

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

**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	5 821 980
Nedbetalt i år	411 234
	-3 166 786

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	105 735
Nedbetalt i år	40 809
	-553 456

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 720 242**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-855
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 418
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 273

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 053
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-4 053**

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	0
Pantelån:	3 720 242
Påløpne avdrag:	210 364
TOTALT	3 930 606

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	9 095 605
Tomt	0
TOTALT	9 095 605



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.

Vaktmester

Smedbakken Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Per Martinsen som kan kontaktes på telefon 91557950.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Gaards Service 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