



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 024	1 931 496
Sum inntekter		2 025 024	1 931 496
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		903 688	1 187 521
Sum kostnader		1 015 826	1 299 659
Driftsresultat		1 009 198	631 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 799	21 121
Sum finansinntekter		33 799	21 121
Annen finanskostnad		752 444	434 755
Sum finanskostnader		752 444	434 755
Netto finans		-718 645	-413 634
Resultat før skattekostnad		290 553	218 203
Årsresultat		290 553	218 203
Totalresultat		290 553	218 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 553	218 203
Sum overføringer og disponeringer		290 553	218 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		132 288	141 736
Sum varige driftsmidler		14 847 907	14 857 355
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		53 861	37 710
Sum finansielle anleggsmidler		53 861	37 710
Sum anleggsmidler		14 901 768	14 895 065
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 060
Andre fordringer		313 380	117 224
Sum fordringer		313 380	118 284
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		979 391	1 022 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		979 391	1 022 633
Sum omløpsmidler		1 292 771	1 140 918
SUM EIENDELER		16 194 539	16 035 983



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		2 267 130	2 557 683
Sum opptjent egenkapital		-2 267 130	-2 557 683
Sum egenkapital		-2 263 630	-2 554 183
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 930 550	15 234 086
Øvrig langsiktig gjeld		3 307 033	3 292 023
Sum annen langsiktig gjeld		18 237 583	18 526 109
Sum langsiktig gjeld		18 237 583	18 526 109
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		96 367	3 464
Leverandørgjeld		124 121	60 122
Skyldige offentlige avgifter		98	
Annen kortsiktig gjeld			470
Sum kortsiktig gjeld		220 586	64 057
Sum gjeld		18 458 169	18 590 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 194 539	16 035 983



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537998

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 025 024	1 931 496
Sum inntekter		2 025 024	1 931 496
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		903 688	1 187 521
Sum kostnader		1 015 826	1 299 659
Driftsresultat		1 009 198	631 837
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		33 799	21 121
Sum finansinntekter		33 799	21 121
Annen finanskostnad		752 444	434 755
Sum finanskostnader		752 444	434 755
Netto finans		-718 645	-413 634
Resultat før skattekostnad		290 553	218 203
Årsresultat		290 553	218 203
Totalresultat		290 553	218 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 553	218 203
Sum overføringer og disponeringer		290 553	218 203



Annen innskutt egenkapital	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 267 130	2 557 683
Sum opptjent egenkapital	-2 267 130	-2 557 683
Sum egenkapital	-2 263 630	-2 554 183
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 930 550	15 234 086
Øvrig langsiktig gjeld	3 307 033	3 292 023
Sum annen langsiktig gjeld	18 237 583	18 526 109
Sum langsiktig gjeld	18 237 583	18 526 109
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	96 367	3 464
Leverandørgjeld	124 121	60 122
Skyldige offentlige avgifter	98	
Annen kortsiktig gjeld		470
Sum kortsiktig gjeld	220 586	64 057
Sum gjeld	18 458 169	18 590 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 194 539	16 035 983



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3578

Smertudammen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Smertudammen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3578>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Smertudammen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Reidar Sjølie og Kari Thora Nilsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 3578 Årsrapport og regnskap med styrets arbeid.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Reidar Sjølie

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Aronsen
- Stian Solberg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lars Jørgen Epland

Sak 7



Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Reidar Sjølie

Valg av 1 varadelegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stian Solberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post smertudammen@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Gjennom året har styret avholdt 7 styremøter og behandlet en rekke større og mindre saker.

Vi vil benytte muligheten til å takke alle som deltok på årets vårdugnad hvor det var veldig godt oppmøte og innsats. God dugnadsånd er av stor verdi for et lite borettslag, og sparer oss utgifter vi ellers hadde hatt om det måtte vært leid inn arbeidskraft.

Vi hadde mot slutten av året en brann i borettslaget, som heldigvis beboer selv klarte å slukke før det ble spredd til en alvorlig brann. Leilighetene som ble rammet har allikevel lenge vært ubeboelig under rehabiliteringsarbeidet. Det gikk heldigvis bra med alle denne gangen, men står igjen som en viktig påminnelse om at alle må gjøre de forebyggende tiltak som kan gjøres.

Som en del sikkert merket ved juletider og på nyåret med mye snøfall, var det i en liten periode ingen brøyting av veien i borettslaget. Årsaken er at kommunen uten varsel har omgjort veien fra kommunal til privat vei. Styret har en pågående prosess med å oppklare årsak og hvorfor det er gjort uten varsel. Fra januar til nå har Ren Bolig som har ansvar for brøyting av parkeringsplass ved garasje også måkt snø og strødd veiene. Dette har medført ganske vesentlig økt kostnad tilknyttet brøyting.

Avtalen med Telenor for TV og internett ble i 2023 fornyet for en ny periode på 3 år.

Det er i år valgt å avholde årsmøte digitalt, hovedårsaken er det har vært veldig dårlig oppmøte de siste årene, og under pandemi da årsmøte ble avholdt digitalt sist fikk styret inn flere forslag og innspill enn tidligere år. Å bruke flere tusen på å leie Nøkkledypet båthavn for å avholde årsmøte med 6-7 oppmøte ble i år ansett som unødvendig. Ny vurdering vil ta neste år, og ønsker mange fysisk årsmøte vil det selvfølgelig tas hensyn til. Det er ingen forestående store prosjekter styret har planlagt for borettslaget, men vi er alltid takknemlige for innspill og forslag til forbedringer og tiltak som kan gjøres.

Når det gjelder kommunikasjon med styret / styre leder er det ønskelig at det gjøres skriftlig via e-post eller brev. Muntlige beskjeder gitt i forbifarten kan fort glemmes, og er vanskeligere å gjenfortelle i sin helhet om det for eksempel skal behandles i styremøte.

Med vennlig hilsen
Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 10 %, men eiendomsskatten er budsjettert uten økning

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smertudammen Borettslag.

Lån

Smertudammen Borettslag har lån i OBOS boligkreditt, note 17

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningshonoraret er budsjettert med 5,3 % økning grunn generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smertudammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Smertudammen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0 av 24 9/23 Årsrapport og regnskap med styrets arbeid.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 4. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 076 861	1 262 307	1 076 861	1 072 185
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		290 553	218 203	337 210	330 431
Tilbakeføring av avskrivning	13	9 448	9 448	9 448	9 448
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-303 536	-412 911	-307 000	-285 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 141	-187	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 676	-185 447	39 658	54 879
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 072 185	1 076 861	1 116 519	1 127 064

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 292 771	1 140 918
Kortsiktig gjeld	-220 586	-64 057
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 072 185	1 076 861



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 025 024	1 931 496	2 191 000	2 298 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 025 024	1 931 496	2 191 000	2 298 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 886	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-9 448	-9 448	-9 448	-9 448
Revisjonshonorar	5	-6 875	-5 000	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 315	-106 830	-112 171	-117 993
Konsulenthonorar	6	-7 500	-7 185	-10 000	-7 500
Kontingenter		-7 000	-7 000	0	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-36 825	-420 137	-80 000	-95 000
Forsikringer		-172 024	-151 769	-166 945	-189 226
Festeavgift		-22 512	-22 512	-22 512	-22 512
Kommunale avgifter	8	-197 829	-188 583	-240 425	-207 621
TV-anlegg/bredbånd		-231 342	-215 880	-228 879	-244 765
Andre driftskostnader	9	-110 466	-62 625	-93 800	-107 814
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 015 826	-1 299 659	-1 072 066	-1 118 569
DRIFTSRESULTAT		1 009 198	631 837	1 118 934	1 179 431
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	33 799	21 121	0	17 000
Finanskostnader	11	-752 444	-434 755	-781 724	-866 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-718 645	-413 634	-781 724	-849 000
ÅRSRESULTAT		290 553	218 203	337 210	330 431
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		290 553	218 203		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	14 715 619	14 715 619
Andre varige driftsmidler	13	132 288	141 736
Miljøbankkonto, øremerket		53 861	37 710
SUM ANLEGGSMIDLER		14 901 768	14 895 065
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 060
Forskuddsbetalte kostnader		210 627	82 555
Andre kortsiktige fordringer	14	1 330	4 093
Underregnskap	15	101 422	30 577
Driftskonto OBOS-banken		455 923	512 945
Sparekonto OBOS-banken		523 468	509 688
SUM OMLØPSMIDLER		1 292 771	1 140 918
SUM EIENDELER		16 194 539	16 035 983
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	16	-2 267 130	-2 557 683
SUM EGENKAPITAL		-2 263 630	-2 554 183
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 930 550	15 234 086
Borettsinnskudd		3 254 500	3 254 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	52 533	37 523
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 237 583	18 526 109
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 121	60 122
Skyldige offentlige avgifter	19	98	0
Påløpte renter		74 712	3 464
Påløpte avdrag		21 655	0
Påløpte kostnader		0	470
SUM KORTSIKTIG GJELD		220 586	64 057
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 194 539	16 035 983



10

Smertudammen Borettslag

Pantstillelse	20	20 258 000	20 258 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 28.02.2024

Styret i Smertudammen Borettslag

Stian Solberg Johansen/s/

Bjørn Aronsen/s/

Erik Holm Ingebrigtsen/s/

John Reidar Sjølie/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 968 216
Vann avvløp	160 008
Garasjeleie	63 120
Overført balanse for avregning neste år	-160 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 031 336

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 025 024

**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 2022/2023, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 321, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
Andre konsulentonorarer	4 125
SUM KONSULENTHONORAR	-7 500

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 307
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 867
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 631
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 825

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-99 904
Feieavgift	-4 631
Renovasjonsavgift	-93 294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 829

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

Lokalleie	-1 700
Container	-8 438
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 885
Vaktmestertjenester	-39 538
Andre fremmede tjenester	-449
Kontor- og datarekvisita	-3 390
Trykksaker	-1 103
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 321
Andre kontorkostnader	-740
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-475
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 466

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 921
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 162
Andre renteinntekter	145
SUM FINANSINNTEKTER	33 799

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-752 444
SUM FINANSKOSTNADER	-752 444

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
Kostpris	472 424	
Avskrevet tidligere	-330 689	
Avskrevet i år	-9 448	
		132 287
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		132 288

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -9 448

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feilkreditering		1 330
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		1 330

NOTE: 15**UNDERREGNSKAP 1**

Innbetalt à konto		-160 008
Vann og avløpsavgift		261 430
SUM UNDERREGNSKAP 1		101 422

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-11 607 440	
Nedbetalt tidligere	-3 626 646	
Nedbetalt i år	303 536	
		-14 930 550
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 930 550

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

Avsetning bomiljøtiltak -52 533

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -52 533

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986 -3 254 500

SUM BORETTSINNSKUDD -3 254 500

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -98

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -98

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 3 254 500

Pantelån 14 930 550

Påløpte avdrag 21 655

TOTALT 18 206 705

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger 14 715 619

TOTALT 14 715 619



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	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 18.03.24

Selskapsnummer: 3578 Selskapsnavn: Smertudammen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Reidar Sjølie og Kari Thora Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

22 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Reidar Sjølie

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Aronsen
 Stian Solberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Lars Jørgen Epland

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Reidar Sjølie

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Stian Solberg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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