



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 904 274	1 895 878
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 904 274</b>	<b>1 895 878</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 384	103 455
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		1 671 051	2 773 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 779 883</b>	<b>2 886 247</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>124 391</b>	<b>-990 369</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 749	18 534
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 749</b>	<b>18 534</b>
Annen finanskostnad		354 523	431 665
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>354 523</b>	<b>431 665</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-334 774</b>	<b>-413 131</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-210 384	-1 403 500
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 715 619	14 715 619
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		160 632	170 080
Sum varige driftsmidler		14 876 251	14 885 699
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 876 251	14 885 699
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 112	175 043
Sum fordringer		16 112	175 043
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 457	1 852 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 457	1 852 648
Sum omløpsmidler		1 250 569	2 027 691
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 126 821</b>	<b>16 913 391</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 258 969	3 048 585
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 258 969</b>	<b>-3 048 585</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 255 469</b>	<b>-3 045 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 103 165	16 522 001
Øvrig langsiktig gjeld		3 254 500	3 254 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 357 665</b>	<b>19 776 501</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 357 665</b>	<b>19 776 501</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 584	2 670
Leverandørgjeld		22 901	170 936
Skyldige offentlige avgifter		139	236
Annen kortsiktig gjeld			8 133
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 624</b>	<b>181 975</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 382 289</b>	<b>19 958 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 126 821</b>	<b>16 913 391</b>



## Årsmøte 2021

Smertudammen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mars - 19. mars 2021







## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Smertudammen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.03.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 19.03.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

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

## Stemme? Snu arket



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

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

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

Signatur: \_\_\_\_\_

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

**Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

**Valg av protokollvitner:**

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

Einar Øien og Anne Apenes] velges som protokollvitne(r)

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

**Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslås dekning av resultatet for 2020 fra oppspart egenkapital

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

**Fastsettelse av honorarer:**

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000,-

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

Saker til behandling:

**Vedlikeholds bidrag fra eneboligene**

Forslag til vedtak

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
LEDER	Stian Solberg	
STYREMEDLEM	Lars Jørgen Epland	
STYREMEDLEM	Erik Ingebrigtsen	
VARA	Anne Kari Johansen	
VALGKOMITE	Bjørn Aronsen	
VALGKOMITE	Birgit Norberg – Schulz	

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
DELEGERT	Stian Solberg	
VARA DELEGERT	Bjørn Aronsen	

Skjemaet leveres/sendes til Stian Solberg Svenskeberget 97 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Smertudammen Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 11. mars kl. 09:00 og lukker 19. mars kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/3578/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Innkomne forslag: Vedlikeholdsbidrag fra eneboligene
6. Delegert og vara delegert til OBOS generalforsamling
7. Som valgkomité for 1 år foreslås:
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Smertudammen Borettslag**

Vildar Gulliksen

Einar Jarle Øien

Bjørn Aronsen

Stian Solberg Johansen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Einar Øien og Anne Apenes foreslått

**Styrets innstilling**

Einar Øien og Anne Apenes velges

**Forslag til vedtak**

Einar Øien og Anne Apenes er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

**Styrets innstilling**

Vedtas

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. 3578 Årsrapport og regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vildar Gulliksen	Svenskeberget 62
Styremedlem	Einar Jarle Øien	Svenskeberget 48
Styremedlem	Bjørn Aronsen	Svenskeberget 40
Styremedlem	Stian Solberg Johansen	Svenskeberget 97
Varamedlem	Lars Jørgen Epland	Svenskeberget 60

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Vildar Gulliksen Svenskeberget 62

Varadelegert  
Lars Jørgen Epland Svenskeberget 60

#### Valgkomiteen

Bjørn Aronsen Svenskeberget 40  
Birgit Norberg – Schulz Svenskeberget

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

#### 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 med følgende adresse:

Svenskeberget 38-80  
Svenskeberget 95-103

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.

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.

Smertudammen Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter og behandlet 79 saker det siste året. Styreformann har deltatt på 4 møter med OBOS om blant annet 1. års befaring og sluttoppgjør med Byggtec.

Det er gjennomført 1. års befaring med Byggtec og byggeleder Britt fra OBOS/ØPAS. Enkelte feil som er klaget inn til Byggtec er fortsatt ikke utbedret, men vi har løpende dialog om å ferdigstille og utbedre feil. Vi har 5 års garanti på prosjektet, så viktig at eventuelle feil og/eller mangler meldes styret fortløpende.

## Følgende ting er utført i løpet av 2020:

1. 1. års befaring med Byggtec
2. Det er byttet varmtvannsberedere og stopplåser på hovedkran for alle enheter. Det ble samtidig installert elektronisk lekkasjesikring.
3. De store trærne på lekeplass/fellesområde ble felt da de hadde vokst seg store, og flere hadde antydning til råte på røtter. Ble derfor felt av sikkerhetshensyn og for å få mer lys på plassen. Det er planert, og sådd gress på plassen, men noe arbeid gjenstår før det er ferdigstilt. En takk til Terje og Kåre som på dugnad bidro med å få sådd gress.
4. Det er lagt Epoxygulv i garasjene på plan 2 i fellesgarasjen for å bevare gulvet og hindre fukt i å trenge ned.
5. Etter krav fra Posten om å samle postkasser i borettslaget er det satt opp to store samlestativ med postkasse for samtlige enheter.
6. Det er flyttet inn nye beboere i to enheter i borettslaget. Velkommen.
7. Jobbe med løse utfordringene med fuktighetsproblemet i 101-103. etc fortsetter i 2021.

Styret takker for et bytt begivenhetsrikt år, hvor flere ting er gjennomført for å sikre at borettslagets bygningsmasse holder en høy standard som forhåpentligvis vil forsikre oss mot store uforutsette kostnader i årene som kommer.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 904 274,-**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 779 883**.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **210 384,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 225 945,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 9748,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smertudammen Borettslag.

### Lån

Smertudammen Borettslag har lån i :

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Ingen endring i forretningsførerhonoraret for 2021.

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

### Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Smertudammen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Smertudammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smertudammen Borettslag

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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 15. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 845 717</b>	<b>1 221 429</b>	<b>1 845 717</b>	<b>1 225 945</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-210 384	-1 403 500	587 870	667 918
Tilbakeføring av avskrivning 13	9 448	9 448	9 448	9 448
Tillegg for nye langsiktige lån 15	0	2 392 560	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-418 836	-374 220	-381 000	-453 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-619 772</b>	<b>624 288</b>	<b>216 318</b>	<b>224 366</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 225 945</b>	<b>1 845 716</b>	<b>2 062 035</b>	<b>1 450 311</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 250 569	2 027 691
Kortsiktig gjeld	-24 624	-181 975
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 225 945</b>	<b>1 845 716</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 904 274	1 890 828	2 053 000	2 129 000
Andre inntekter		0	5 050	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 904 274</b>	<b>1 895 878</b>	<b>2 053 000</b>	<b>2 129 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 384	-13 455	-13 500	-12 891
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-9 448	-9 448	-9 448	-9 448
Revisjonshonorar	5	-4 125	-4 000	-4 057	-4 125
Forretningsførerhonorar		-104 530	-101 685	-104 735	-107 405
Konsulenthonorar	6	-94 371	-18 450	-8 000	-20 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-856 572	-2 062 575	-130 738	-232 000
Forsikringer		-118 229	-113 549	-119 220	-124 140
Festeavgift		-22 512	-22 512	-22 512	-22 512
Kommunale avgifter	8	-226 134	-219 657	-201 205	-291 647
TV-anlegg/bredbånd		-185 078	-175 977	-181 256	-190 627
Andre driftskostnader	9	-52 500	-47 940	-85 459	-61 287
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 779 883</b>	<b>-2 886 247</b>	<b>-977 130</b>	<b>-1 173 082</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>124 391</b>	<b>-990 369</b>	<b>1 075 870</b>	<b>955 918</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 749	18 534	0	0
Finanskostnader	11	-354 523	-431 665	-488 000	-288 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-334 774</b>	<b>-413 131</b>	<b>-488 000</b>	<b>-288 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-210 384</b>	<b>-1 403 500</b>	<b>587 870</b>	<b>667 918</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-210 384	1 403 500		



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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	14 715 619	14 715 619
Andre varige driftsmidler	13	160 632	170 080
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 876 251</b>	<b>14 885 699</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	162 223
Andre kortsiktige fordringer		0	12 820
Underregnskap	18	16 112	0
Driftskonto OBOS-banken		431 033	1 852 563
Skattetrekkskonto OBOS-banken		46	78
Sparekonto OBOS-banken		803 378	7
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 250 569</b>	<b>2 027 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 126 821</b>	<b>16 913 391</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	14	-3 258 969	-3 048 585
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 255 469</b>	<b>-3 045 085</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	16 103 165	16 522 001
Borettsinnskudd	16	3 254 500	3 254 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 357 665</b>	<b>19 776 501</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 901	170 936
Skyldige offentlige avgifter	17	139	236
Påløpte renter		1 584	2 670
Underregnskap 1		0	8 133
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 624</b>	<b>181 975</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 126 821</b>	<b>16 913 391</b>
Pantstillelse	19	20 258 000	20 258 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad,08.02.2021  
Styret i Smertudammen Borettslag

Vildar Gulliksen/s/

Einar Jarle Øien/s/

Bjørn Aronsen/s/

Stian Solberg Johansen/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.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 854 984
Vann/avløp	160 008
Garasje	52 000
Diverse	-110
Overført balanse for avregning neste år	-160 008
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 906 874</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 904 274</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-2 088
Naturalytelser speilkonto	2 088
Arbeidsgiveravgift	-12 984
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 384</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket styremat for kr 4 843, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-61 694
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 240
Andre konsulentonorarer	-2 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-94 371</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør - Engelsviken Rør AS	-441 294
Andre elektroarbeider - Plankebyen Elektriske AS	-76 250

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -517 544**

Drift/vedlikehold bygninger	-187 125
Drift/vedlikehold VVS	-17 776
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 768
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-94 360
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -856 572**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-152 603
Feieavgift	-4 568
Renovasjonsavgift	-68 962
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-226 134</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 228
Telefon-/kontormaskiner	-1 869
Vaktmestertjenester	-34 260
Kontor- og datarekvisita	-396
Trykksaker	-1 056
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 843
Andre kontorkostnader	-1 761
Telefon/bredbånd	-2 582
Porto	-655
Bank- og kortgebyr	-2 468
Velferdskostnader	-382
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 500</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	512
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 371
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 571
Andre renteinntekter	295
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>19 749</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-354 523
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-354 523</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	14 715 619
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 715 619</b>

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	-302 345	
Avskrevet i år	-9 448	
		160 631
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>160 632</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 448</b>
--------------------------------	--	---------------

---

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-14 607 440	
Økning 2019	-2 392 560	
Nedbetalt tidligere	477 999	
Nedbetalt i år	418 836	
		-16 103 165
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-16 103 165</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-3 254 500	
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-3 254 500</b>	

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-46
Skyldig arbeidsgiveravgift	-93
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-139</b>

**NOTE: 18****UNDERREGNSKAP**

Innbetalt à konto	-160 008
Oppgjørskonto	-294
Vann og avløpsavgift	176 414
<b>SUM UNDERREGNSKAP</b>	<b>16 112</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 254 500
Pantelån	16 103 165
<b>TOTALT</b>	<b>19 357 665</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 715 619
<b>TOTALT</b>	<b>14 715 619</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Parkering

Borettslaget har [parkeringsplasser og/eller garasjeplasser] som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med [styret/vaktmester].

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har 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.

**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 Eiendomsforvaltning AS.

**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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Varmtvannsberedere og vannlås	Alle beredere ble skiftet samt vannsikring installering i alle boenheter
2019	Maling av boligene	Alle boligene er ferdig malt med 2 strøk
2019	Nye tak	Alle takstein og takfolie ble skiftet pga gamle takstein over 30 år
2015	Flere vinduer og dører ble skiftet	
2014	malt takstein og garasje	- Alle tak ble vasket og malt, inklusiv felles garasjene
2010	De fleste av byggene ble malt	



Sak 5

## **Innkommne forslag: Vedlikeholdsbidrag fra eneboligene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det har kommet frem i styret at det er underdekning av vedlikeholdskostnader for eneboligene sine garasjer etter at borettslaget har renoverert disse. Det dreier seg om kostnader for nye tak på garasjene samt noe maling. 5 av garasjene har fått nye garasjeporter, som eierne selv har bekostet. Garasjeportene hos andelseier 1 og 2, som ikke er skiftet, vil ikke være borettslagets vedlikeholdsansvar før nåværende port, som er fra byggeåret, er skiftet av andelseier og loggført av styret.

Styret forslår derfor innføre en månedlig kostnad for eneboligen på kr 150,- pr måned. Dette gjelder ikke seksjon 5, da seksjon overtok det fulle ansvaret for vedlikeholdet av sin garasje, i henhold til vedtak på årsmøtet den 5. mars 2019.

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

Følgende tekst settes in i vedtektene punkt 7-1

Eneboligene (andelene nr 1,2,3,4, 6,7) skal fra 01.04.21 betale kr 150,- pr måned som vedlikeholds bidrag for garasje de disponerer. Den enkelte garasje disponeres kun av den andelen den er tilknyttet i dag. Opprettelse av elbillader er andelseiers eget ansvar.

Garasjeportene hos andelseier 1 og 2, vil ikke være borettslagets vedlikeholdsansvar før nåværende port, som er fra byggeåret, er skiftet av andelseier og loggført av styret.

Forslag krever 2/3 flertall

### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas

Følgende tekst settes in i vedtektene punkt 7-1

Eneboligene (andelene nr 1,2,3,4, 6,7) skal fra 01.04.21 betale kr 150,- pr måned som vedlikeholds bidrag for garasje de disponerer. Den enkelte garasje disponeres kun av den andelen den er tilknyttet i dag. Opprettelse av elbillader er andelseiers eget ansvar.

Garasjeportene hos andelseier 1 og 2, vil ikke være borettslagets vedlikeholdsansvar før nåværende port, som er fra byggeåret, er skiftet av andelseier og loggført av styret.

Forslag krever 2/3 flertall



Sak 6

**Delegert og vara delegert til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Stian Solberg

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Aronsen

**Styrets innstilling**

Stian Solberg og Bjørn Aronsen velges

**Forslag til vedtak**

Stian Solberg og Bjørn Aronsen velges



Sak 7

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Aronsen og Birgitt Schulz

**Styrets innstilling**

Vedtas

**Forslag til vedtak**

Bjørn Aronsen og Birgitt Schulz velges



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

**Informasjon om valget**

Solberg velges for 1 år

Epland for 1 år

Ingebrigtsen for 2 år

Johansen for 1 år

**Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Solberg

**Valg av 2 styremedlemmer**

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Lars Jørgen Epland
- Erik Ingebrigtsen

**Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Johansen



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://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.