



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - 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: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: 06.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 383 840	1 355 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 383 840</b>	<b>1 355 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		98 525	104 363
Annen driftskostnad		751 079	1 394 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>849 604</b>	<b>1 498 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>534 236</b>	<b>-143 735</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 967	7 102
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 967</b>	<b>7 102</b>
Annen finanskostnad		139 869	146 615
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>139 869</b>	<b>146 615</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-131 902</b>	<b>-139 513</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		402 335	-283 247
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<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		9 184 224	9 184 224
Sum varige driftsmidler		9 184 224	9 184 224
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 184 224	9 184 224
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 620	
Andre fordringer		133 267	12 063
Sum fordringer		134 887	12 063
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 559	510 475
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 559	510 475
Sum omløpsmidler		595 445	522 537
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 779 669</b>	<b>9 706 761</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 773 910	4 371 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 773 910</b>	<b>4 371 576</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 775 410</b>	<b>4 373 076</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		4 605 190	5 026 047
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 605 190</b>	<b>5 026 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 605 190</b>	<b>5 026 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		256 724	252 046
Leverandørgjeld		120 070	48 083
Skyldige offentlige avgifter		2 344	3 144
Annen kortsiktig gjeld		19 931	4 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>399 069</b>	<b>307 638</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 004 259</b>	<b>5 333 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 779 669</b>	<b>9 706 761</b>



## **Til andelseierne i Smedbakken Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 6. mars 2018 kl. 14.00 i Ilaveien 96B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. 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 6. mars 2018 kl. 14.00 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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMMET FORSLAG

- A) Forslag om at Smedbakken Borettslag opphører og overføres til Fredrikstad Kommune – forslagstiller er styret.

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

ETTER AVHOLDT GENERALFORSAMLING VIL DET BLI SEVERT SNITTER OG KAFFE.

Fredrikstad, 13.02.2018  
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg /s/      Inger J. Rummelhoff /s/      Knut R. Simensen /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Kjellberg (2017-2018)	Åsebråttunet 5
Styremedlem	Inger Johanne Rummelhoff (2017-2018)	Åsveien 19
Styremedlem	Knut Robert Simensen (2017-2018)	Ilaveien 96 B

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 hare 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 i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Ordinær generalforsamling ble avholdt den 23. mars 2017, og det har vært avholdt 4 styremøter.

Den tradisjonelle julefest ble avholdt i november med god julemat fra felleskjøkkenet i Fredrikstad Kommune.

I løpet av året har det blitt skiftet kjøkkenbenker i 2 boliger på grunn av lekkasje.

Nye gardiner har blitt kjøpt inn til fellesarealer. Etter kontroll av brannvarslingsanlegget ble det skiftet en dekode.

OBOS har sagt opp avtale om garantert betaling av felleskostnader – gjeldende fra 1. juni 2017.

Etter nøye vurderinger har styret hatt møte med Fredrikstad Kommune om overtagelse av borettslaget. Forslag om å oppløse Smedbakken Borettslag vil bli fremlagt til behandling i ordinær generalforsamling våre 2018, og etterfølgende ekstraordinær generalforsamling. Beboerne ble orientert om forslaget i beboermøte 8. november 2017.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 1 383 840,-.

Andre inntekter kr. 1 620,- er videre fakturering til Fredrikstad Kommune vedr. utlegg snitter til beboermøte.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 849 604,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 402 335,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 196 376,- 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 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Administrasjonen har foreslått en endring av kommunale avgifter på ca. 2%, tidligere rabattordning i vann- og avløpsgebyr for borettslag bortfaller. Det er lagt til grunn økning av eiendomsskatten med 5%.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Vi har lagt til grunn en økning på 7%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smedbakken Borettslag.

### Lån

Smedbakken Borettslag har lån i Husbanken med en fastrente på 2,88 % fram til 01.08.19. Lånet er opprinnelig fra 1986, med en løpetid på 30 år. Borettslaget har også et lån i OBOS Banken med en flytende rente på 2,55 % pr. 31.12.17. 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. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er lagt til grunn en økning på 3% i 2018.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2018.

### 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 2018.

Driften i 2018 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2 % fra 01.01.18, men vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

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 viser et overskudd på kr 402 335. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 2017, 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 oppfylt 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 består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, NO-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 - 2017 - 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Smedbakken Borettslag



Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 15. februar 2018  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor



## 3603 - 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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>214 899</b>	<b>194 530</b>	<b>214 899</b>	<b>196 376</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		402 335	-283 247	419 300	412 060
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-420 857	-396 384	-415 415	-427 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-18 522</b>	<b>20 369</b>	<b>3 885</b>	<b>-14 940</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>196 376</b>	<b>214 899</b>	<b>218 784</b>	<b>181 436</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		595 445	522 537		
Kortsiktig gjeld		-399 069	-307 638		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>196 376</b>	<b>214 899</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 382 220	1 355 040	1 382 000	1 410 000
Andre inntekter	3	1 620	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 383 840</b>	<b>1 355 040</b>	<b>1 382 000</b>	<b>1 410 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-50 525	-52 863	-54 000	-55 350
Styrehonorar	5	-48 000	-51 500	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	6	-3 258	-3 258	-3 300	-3 300
Forretningsførerhonorar		-56 935	-55 275	-57 300	-58 600
Konsulenthonorar	7	-20 901	-18 640	-13 000	-25 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-123 287	-803 540	-102 200	-122 000
Forsikringer		-47 601	-45 863	-49 000	-51 000
Festeavgift		-19 688	-19 688	-20 000	-20 000
Kommunale avgifter	9	-109 064	-101 192	-118 000	-112 500
Energi/fyring		-166 060	-162 899	-155 000	-163 000
Kabel-/TV-anlegg		-42 741	-37 287	-38 800	-45 000
Andre driftskostnader	10	-158 542	-143 769	-158 400	-159 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-849 604</b>	<b>-1 498 775</b>	<b>-825 000</b>	<b>-870 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>534 236</b>	<b>-143 735</b>	<b>557 000</b>	<b>539 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 967	7 102	8 000	6 500
Finanskostnader	12	-139 869	-146 615	-145 700	-133 690
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-131 902</b>	<b>-139 513</b>	<b>-137 700</b>	<b>-127 190</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>402 335</b>	<b>-283 247</b>	<b>419 300</b>	<b>412 060</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		402 335			
Fra opptjent egenkapital			283 247		



## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 095 605	9 095 605
Tomt		88 619	88 619
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 184 224</b>	<b>9 184 224</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		66 165	0
Kundefordringer		1 620	0
Kortsiktige fordringer	14	67 102	12 063
Driftskonto OBOS-banken		444 495	394 216
Driftskonto OBOS-banken II		9 887	10 008
Skattetrekkskonto OBOS-banken		900	1 330
Sparekonto OBOS-banken		5 277	104 920
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>595 445</b>	<b>522 537</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 779 669</b>	<b>9 706 761</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		4 773 910	4 371 576
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 775 410</b>	<b>4 373 076</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 605 190	5 026 047
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 605 190</b>	<b>5 026 047</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 691	0
Leverandørgjeld		120 070	48 083
Skyldig til offentlige myndigheter	16	2 344	3 144
Påløpte renter		61 830	65 777
Påløpte avdrag		194 894	186 269
Annen kortsiktig gjeld	17	4 240	4 365
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>399 069</b>	<b>307 638</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 779 669</b>	<b>9 706 761</b>



Pantstillelse	10 100 000	10 100 000
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 13.02.2018,  
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg /s/

Inger J. Rummelhoff /s/

Knut R. Simensen /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 382 220
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 382 220</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fredrikstad kommune	1 620
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 620</b>

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

Lønn, deltidsansatt	-33 923
Påløpte feriepenger	-4 240
Arbeidsgiveravgift	-12 149
Yrkesskadeforsikring	-212
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-50 525</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 48 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 258.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-8 406
Teknisk Serviceavtale	-12 495
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 901</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 267
Drift/vedlikehold VVS	-18 776
Drift/vedlikehold elektro	-48 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 334
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 983
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 043
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 287</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 580
Kommunale avgifter	-79 484
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-109 064</b>

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

Skadedyrarbeid	-3 620
Driftsmateriell	-909
Lyspærer og sikringer	-4 121
Vaktmestertjenester	-53 519
Renhold ved firmaer	-66 000
Matteleie	-5 089
Kopieringsmaterieill	-162
Trykksaker	-677
Eierskiftegebyr	-10 126
Porto	-644
Bank- og kortgebyr	-1 475
Velferdskostnader	-12 202
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-158 542</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	317
Renter av sparekonto i OBOS-banken	357
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	598
Utbytte Gjensidige	6 695
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 967</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Husbanken, renter	-122 533
OBOS Boligkreditt AS, renter	-16 726
Husbanken, gebyr	-60
OBOS Boligkreditt AS, gebyr	-550
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-139 869</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1996	9 095 605
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>9 095 605</b>

Både leier og eier tomt. Eid tomt kjøpt i 1999, samt opparbeidet sti/kantsten i 2008.

Gnr.201/bnr.174

Tomten er festet til 2075 i 80 år fra 1995.

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

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	119
Refusjon OBOS	103
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	66 879
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>67 102</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-9 400 000
Nedbetalt tidligere	5 048 182
Nedbetalt i år	381 369
	-3 970 449

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-700 000
Nedbetalt tidligere	25 771
Nedbetalt i år	39 488
	-634 741

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 605 190</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-900
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 444
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 344</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 240
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 240</b>



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	0
Pantelån:	4 605 190
Påløpne avdrag:	194 894
<b>TOTALT</b>	<b>4 800 084</b>

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

Bygninger:	9 095 605
Tomt	88 619
<b>TOTALT</b>	<b>9 184 224</b>



#### 4. INNKOMMET FORSLAG

##### **Oppløsning av Smedbakken Borettslag**

I nært samarbeide med Fredrikstad Kommune kontorstiftet styret i FOBBL Smedbakken Borettslag den 14. august 1995.  
Borettslaget ble stiftet som et medlemslag av FOBBL.

Ved overgang fra FOBBL til OBOS fulgte Smedbakken Borettslag som et medlemslag av OBOS.

Ingen av beboerne i borettslaget har betalt innskudd da bygningene ble fullfinansiert med lån fra Husbanken og Fredrikstad Kommune. Ved fraflytting fra borettslaget er det derfor ikke midler til for eksempel å betale skyldige felleskostnader. I henhold til lov om borettslag ligger ansvar for betaling av felleskostnader på fraflytter, inntil boligen er tildelt ny eier. Som medlemslag av OBOS har Smedbakken Borettslag inntil 1. juni 2017 hatt ordning med garantert betaling av felleskostnader. Ordningen ble sagt opp av OBOS 1. juni 2017 og Smedbakken Borettslag har derfor ingen garantiordning for manglende betaling av felleskostnader. Manglende (ubetalte) felleskostnader må derfor bæres av Smedbakken Borettslag.

I henhold til lov om borettslag skal Smedbakken Borettslag ha et styre som består av leder og to styremedlemmer. Gjennom tidene har det vært en utfordring å finne kandidater til styret.

Nåværende leder av styret har varslet at han ikke ønsker å være leder i Borettslaget lenger og ber om avløsning.

Styret foreslår derfor at Smedbakken Borettslag nedlegges og at Fredrikstad Kommune overtar bygningene og drift av Smedbakken Borettslag – Ilaveien 96a og 96B.



## **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Da det ikke ble valgt valgkomite blir det ikke fremlagt forslag til kandidater til styret.

Generalforsamlingen skal velge styreleder og to styremedlemmer.  
Det er også ønskelig at det velges ett varamedlem.

Styret for Smedbakken Borettslag



## Orientering om borettslagets drift

### 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.

Snørydding, strøing og stell av utomhusanlegget utføres av Ren Bolig Service og Omsorg.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Gaard Service om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer.

### Nøkler/skilt

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 02333, 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

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

**Borettslaget har ikke avtale om garantert betaling av felleskostnader.**

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Dette må også evt. godkjennes av Fredrikstad kommune.

## **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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV, med en kollektiv digital pakke.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016 Maling av fasader og vinduer