



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 930 486	1 904 274
Sum inntekter		1 930 486	1 904 274
Kostnader			
Lønnskostnad		102 886	99 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		1 072 391	1 671 051
Sum kostnader		1 184 725	1 779 883
Driftsresultat		745 761	124 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 100	19 749
Sum finansinntekter		17 100	19 749
Annen finanskostnad		279 779	354 523
Sum finanskostnader		279 779	354 523
Netto finans		-262 679	-334 774
Ordinært resultat før skattekostnad		483 082	-210 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		483 082	-210 384
Årsresultat		483 082	-210 384
Totalresultat		483 082	-210 384
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 082	-210 384
Sum overføringer og disponeringer		483 082	-210 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		151 184	160 632
Sum varige driftsmidler		14 866 803	14 876 251
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 866 803	14 876 251
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 025	
Andre fordringer		74 411	16 112
Sum fordringer		75 436	16 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 595	1 234 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 244 595	1 234 457
Sum omløpsmidler		1 320 031	1 250 569
SUM EIENDELER		16 186 834	16 126 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 775 886	3 258 969
Sum opptjent egenkapital		-2 775 886	-3 258 969
Sum egenkapital		-2 772 386	-3 255 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 646 997	16 103 165
Øvrig langsiktig gjeld		3 254 500	3 254 500
Sum annen langsiktig gjeld		18 901 497	19 357 665
Sum langsiktig gjeld		18 901 497	19 357 665
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 629	1 584
Leverandørgjeld		52 291	22 901
Skyldige offentlige avgifter			139
Annen kortsiktig gjeld		3 804	
Sum kortsiktig gjeld		57 724	24 624
Sum gjeld		18 959 221	19 382 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 186 834	16 126 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 358154

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 930 486	1 904 274
Sum inntekter		1 930 486	1 904 274
Kostnader			
Lønnskostnad		102 886	99 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 448	9 448
Annen driftskostnad		1 072 391	1 671 051
Sum kostnader		1 184 725	1 779 883
Driftsresultat		745 761	124 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 100	19 749
Sum finansinntekter		17 100	19 749
Annen finanskostnad		279 779	354 523
Sum finanskostnader		279 779	354 523
Netto finans		-262 679	-334 774
Ordinært resultat før skattekostnad		483 082	-210 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		483 082	-210 384
Årsresultat		483 082	-210 384
Totalresultat		483 082	-210 384
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 082	-210 384
Sum overføringer og disponeringer		483 082	-210 384



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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	151 184	160 632
Sum varige driftsmidler	14 866 803	14 876 251
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	14 866 803	14 876 251
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	1 025	
Andre fordringer	74 411	16 112
Sum fordringer	75 436	16 112
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 244 595	1 234 457
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 244 595	1 234 457
Sum omløpsmidler	1 320 031	1 250 569
SUM EIENDELER	16 186 834	16 126 821

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	2 775 886	3 258 969
Sum opptjent egenkapital	-2 775 886	-3 258 969
Sum egenkapital	-2 772 386	-3 255 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 646 997	16 103 165
Øvrig langsiktig gjeld	3 254 500	3 254 500
Sum annen langsiktig gjeld	18 901 497	19 357 665
Sum langsiktig gjeld	18 901 497	19 357 665
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 629	1 584
Leverandørgjeld	52 291	22 901
Skyldige offentlige avgifter		139
Annen kortsiktig gjeld	3 804	
Sum kortsiktig gjeld	57 724	24 624
Sum gjeld	18 959 221	19 382 289
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 186 834	16 126 821



Organisasjonsnr: 947 382 454
Smertudammen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

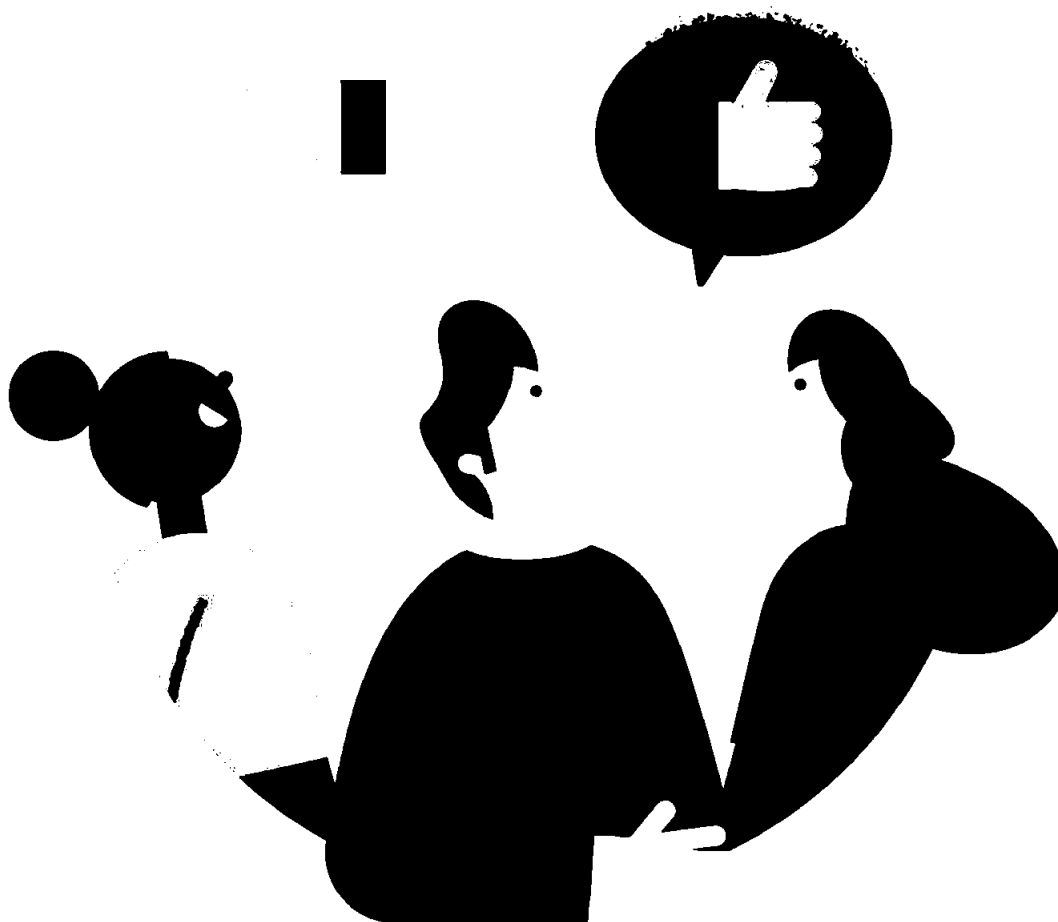
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3578 Smertudammen Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Smertudammen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Nøkkeldypet båtforening.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Smertudammen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Smertudammen Borettslag
avholdes onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 i Nøkkeldypet båtforening.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Smertudammen Borettslag

Stian Solberg Johansen/s/ Bjørn Aronsen/s/ Lars Jørgen Epland/s/

Erik Holm Ingebrigtsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Solberg Johansen	Svenskeberget 97
Styremedlem	Bjørn Aronsen	Svenskeberget 40
Styremedlem	Lars Jørgen Epland	Svenskeberget 60
Styremedlem	Erik Holm Ingebrigtsen	Svenskeberget 78
Varamedlem	Anne Kari Johansen Larsen	Svenskeberget 101

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Stian Solberg Johansen Svenskeberget 97

Varadelegert
Bjørn Aronsen Svenskeberget 40

Valgkomiteen

Bjørn Aronsen Svenskeberget 40
Birgit Nordberg Schulz Svenskeberget 68

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

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.

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.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det er avholdt 8 styremøter det siste året, og behandlet totalt 68 saker i styret.

Er par av sakene det er verdt å si noen ord om følger.

Renoveringsarbeidet som har pågått gjennom flere år i borettslaget hadde vi håpet skulle bli avsluttet tidlig i 2021, men det er avdekket fuktskader i skillevegg mellom 101 og 103 som nylig er ferdig utbedret. Det gjøres i disse dager undersøkelser og stikkprøver for å avdekke om lignende fuktproblematikk også kan finnes andre steder i borettslaget. Arbeidet som er utført til nå har medført vesentlige kostnader som ikke var budsjettert, og det kan komme flere kostnader om skader avdekkes under pågående inspeksjoner. Det ser enn så lenge ut som dette ikke vil medføre behov for økt låneopptak eller forhøyning av felleskostnad.

Uteområder er det gjort en del endringer på de siste årene, og det gjenstår fortsatt arbeide her før det er fullført. Noen har luftet ideer muntlig til styret, men lite konkrete forslag har til nå kommet inn. Før vårdagnad skal avholdes er forslag til hva vi kan gjøre på fellesområdet meget velkomment.

Vi håper at 2022 vil gi en endelig avslutning av renoveringsjobber i borettslaget.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr **1 930 486,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 184 725,-**.

Resultat

Årets resultat på kr **483 082,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **1 262 307,-** 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

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 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 881,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Smertudammen Borettslag.

Lån

Smertudammen Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Smertudammen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Smertudammen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Smertudammen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 4. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 225 945	1 845 717	1 225 945	1 262 307
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	483 082	-210 384	667 918	807 643
Tilbakeføring av avskrivning 14	9 448	9 448	9 448	9 448
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-456 168	-418 836	-453 000	-455 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	36 362	-619 772	224 366	362 091
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 262 307	1 225 945	1 450 311	1 624 398

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 320 031	1 250 569
Kortsiktig gjeld	-57 724	-24 624
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 262 307	1 225 945

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 929 986	1 904 274	2 129 000	2 095 000
Andre inntekter	3	500	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 930 486	1 904 274	2 129 000	2 095 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 886	-9 384	-12 891	-12 886
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-9 448	-9 448	-9 448	-9 448
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 125	-4 125	-4 125
Forretningsførerhonorar		-104 530	-104 530	-107 405	-107 143
Konsulenthonorar	7	-53 292	-94 371	-20 000	-10 000
Kontingenter		-7 000	-7 000	-7 000	0
Drift og vedlikehold	8	-271 126	-856 572	-232 000	-80 000
Forsikringer		-133 888	-118 229	-124 140	-139 243
Festeavgift		-22 512	-22 512	-22 512	-22 512
Kommunale avgifter	9	-232 562	-226 134	-291 647	-233 535
TV-anlegg/bredbånd		-197 419	-185 078	-190 627	-203 341
Andre driftskostnader	10	-45 937	-52 500	-61 287	-54 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 184 725	-1 779 883	-1 173 082	-966 633
DRIFTSRESULTAT		745 761	124 391	955 918	1 128 367
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 100	19 749	0	15 000
Finanskostnader	12	-279 779	-354 523	-288 000	-335 724
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 679	-334 774	-288 000	-320 724
ÅRSRESULTAT		483 082	-210 384	667 918	807 643
Overføringer:					
Udekket tap		0	-210 384		
Reduksjon udekket tap		483 082	0		

BESKYTTET



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

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 715 619	14 715 619
Andre varige driftsmidler	14	151 184	160 632
SUM ANLEGGSMIDLER		14 866 803	14 876 251
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 025	0
Forskuddsbetalte kostnader		52 395	0
Underregnskap	18	22 016	16 112
Driftskonto OBOS-banken		439 475	431 033
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	46
Sparekonto OBOS-banken		805 119	803 378
SUM OMLØPSMIDLER		1 320 031	1 250 569
SUM EIENDELER		16 186 834	16 126 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Udekket tap	15	-2 775 886	-3 258 969
SUM EGENKAPITAL		-2 772 386	-3 255 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 646 997	16 103 165
Borettsinnskudd	17	3 254 500	3 254 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 901 497	19 357 665
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 291	22 901
Skyldige offentlige avgifter		0	139
Påløpte renter		1 629	1 584
Annen kortsiktig gjeld	19	3 804	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 724	24 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 186 834	16 126 821
Pantstillelse	20	20 258 000	20 258 000
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 01.03.2022
Styret i Smertudammen Borettslag

Stian Solberg Johansen/s/ Bjørn Aronsen/s/ Lars Jørgen Epland/s/

Erik Holm Ingebrigtsen/s/

BESKYTTET

**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.

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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 874 496
Vann/avløp	160 008
Garasje	58 800
Bad/Varmtv. bereder	7 810
Diverse	330
Tilgode VVSbereder	-7 700
Overført balanse for avregning neste år	-160 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 933 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 929 986

BESKYTTET

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

Garasjeleie	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-1 390
Naturalytelser speilkonto	1 390
Arbeidsgiveravgift	-12 886
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 886

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000. I tillegg har styret fått dekket Styremat for kr 3 484, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-6 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
Andre konsulenthonorarer, Multiconsult	-43 023
SUM KONSULENTHONORAR	-53 292

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-236 503
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 811
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 591
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 222
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 126

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

BESKYTTET

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

Eiendomsskatt	-141 990
Feieavgift	-4 859
Renovasjonsavgift	-85 713
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 562

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-35 355
Andre fremmede tjenester	-150
Trykksaker	-1 195
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 484
Andre kontorkostnader	-1 446
Telefon/bredbånd	-1 390
Porto	-429
Bank- og kortgebyr	-2 486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 937

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 741
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 359
SUM FINANSINNTEKTER	17 100

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-279 578
Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	-279 779

NOTE: 13**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: 14

BESKYTTET

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Kostpris	48 633	
Avskrevet tidligere	-48 632	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	472 424	
Avskrevet tidligere	-311 793	
Avskrevet i år	-9 448	
		151 183
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		151 184
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 448

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (tidl OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-14 607 440	
Økning 2019	-2 392 560	
Nedbetalt tidligere	896 835	
Nedbetalt i år	456 168	
		-15 646 997
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 646 997

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986	-3 254 500	
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 254 500	

**NOTE: 18****UNDERREGNSKAP 1**

Innbetalt à konto	-160 008
Oppgjørskonto	-246
Vann og avløpsavgift	182 270
SUM UNDERREGNSKAP 1	22 016

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 804
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 804

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 254 500
Pantelån	15 646 997
TOTALT	18 901 497

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 715 619
TOTALT	14 715 619



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

BESKYTTET



Annen 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 garasjer som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo](#).

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



3578 Smertudammen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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

BESKYTTET