



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - 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: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 06.03.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 409 940	1 383 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 409 940</b>	<b>1 383 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 092	98 525
Annen driftskostnad		785 996	751 079
<b>Sum kostnader</b>		<b>888 088</b>	<b>849 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>521 852</b>	<b>534 236</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 410	7 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 410</b>	<b>7 967</b>
Annen finanskostnad		128 072	139 869
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 072</b>	<b>139 869</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-116 662</b>	<b>-131 902</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		405 190	402 335
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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		112 232	133 267
Sum fordringer		112 232	134 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 788	460 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		436 788	460 559
Sum omløpsmidler		549 020	595 445
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 733 244</b>	<b>9 779 669</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<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		5 179 100	4 773 910
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 179 100</b>	<b>4 773 910</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 180 600</b>	<b>4 775 410</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		4 172 285	4 605 190
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 172 285</b>	<b>4 605 190</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 172 285</b>	<b>4 605 190</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		252 038	256 724
Leverandørgjeld		113 738	120 070
Skyldige offentlige avgifter		2 272	2 344
Annen kortsiktig gjeld		12 310	19 931
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>380 359</b>	<b>399 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 552 644</b>	<b>5 004 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 733 244</b>	<b>9 779 669</b>



## **Til andelseierne i Smedbakken Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. mars 2019 kl. 14.00 i Ilaveien 96B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2018. 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.**

**Etter avholdt generalforsamling inviterer styret til en hyggelig sammenkomst, det vil bli servert snitter og kaffe.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Smedbakken Borettslag  
avholdes onsdag 6. mars 2019 kl. 14.00 i llaveien 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 2018**

- A) Årsrapport og regnskap for 2018
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar

**4. INGEN INNKOMNE FORSLAG**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Fredrikstad, 07.02.2019  
Styret i Smedbakken Borettslag

Knut Kjellberg /s/    Inger Johanne Rummelhoff /s/    Knut Robert Simensen /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Kjellberg (2018-2019)	Åsebråttunet 5
Styremedlem	Inger Johanne Rummelhoff (2018-2019)	Åsveien 19
Styremedlem	Knut Robert Simensen (2018-2019)	Ilaveien 96 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Knut R. Simensen

Varadelegert Ingen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Smedbakken Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Smedbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 974531135, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Ilaveien 96A-B

Gårds- og bruksnummer :

201 174

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Smedbakken Borettslag har en deltidsansatt vaktmester

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling våren 2018 er det avholdt 5 styremøter. Tradisjon tro bel det avholdt tradisjonelt julesamling også i 2018.

Høsten 2018 ble det avholdt brannøvelse hvor også flere fra hjemmesykepleien i Fredrikstad Kommen deltok.

Arbeid som er utført:

Kontroll av brannvarslingsanlegget, nødlysanlegg og ventilasjonsanlegget. Kontrollen er utført av Caverion.

I forbindelse med kontrollen er det oppdaget feil og mangler som alt er rette opp.

Det er skriftet varmtvannsbeholder i en bolig.

Motor i ventilasjonsanlegget i llaveien 96 a er byttet.

På den ordinære generalforsamlingen 2018 ble det vedtatt å oppløse borettslaget, og overføre alt til Fredrikstad Kommune. Arbeidet har tatt noe lengre tid enn antatt, og er ikke gjennomført.

Fredrikstad Kommune eier nå 5 boliger.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 409 940,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 888 088,-.

### **Resultat**

Årets resultat er på kr 405 190,- 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 31.12.2018 kr 168 662,- 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 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 3 469,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % 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 lån i OBOS Banken med flytende rente på 2,65 % pr. 31.12.18. 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. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

### Forretningsførerhonorar

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200,- pr. andelsleilighet for 2019.

### 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 2019.

Driften i 2019 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2019.

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 borettslaget Smedbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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, 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 - Smedbakken Borettslag

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

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

Sarpsborg, 14. februar 2019  
**PricewaterhouseCoopers**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## 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 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>196 376</b>	<b>214 899</b>	<b>196 376</b>	<b>168 662</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		405 190	402 335	412 060	447 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-432 905	-420 857	-427 000	-439 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-27 715</b>	<b>-18 522</b>	<b>-14 940</b>	<b>8 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>168 662</b>	<b>196 376</b>	<b>181 436</b>	<b>177 562</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		549 020	595 445		
Kortsiktig gjeld		-380 359	-399 069		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>168 662</b>	<b>196 376</b>		



## 3603 - SMEDBAKKEN BORETTSLAG

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 409 940	1 382 220	1 410 000	1 452 000
Andre inntekter		0	1 620	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 409 940</b>	<b>1 383 840</b>	<b>1 410 000</b>	<b>1 452 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-49 092	-50 525	-55 350	-52 000
Styrehonorar	4	-53 000	-48 000	-53 000	-53 000
Revisjonshonorar	5	-3 453	-3 258	-3 300	-3 500
Forretningsførerhonorar		-58 355	-56 935	-58 600	-60 300
Konsulenthonorar	6	-30 152	-20 901	-25 000	-14 600
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-109 782	-123 287	-122 000	-101 500
Forsikringer		-49 319	-47 601	-51 000	-51 100
Festeavgift		-19 688	-19 688	-20 000	-19 700
Komm.avgifter	8	-114 665	-109 064	-112 500	-116 800
Energi/fyring		-195 317	-166 060	-163 000	-198 500
TV-anl./bredbånd		-50 138	-42 741	-45 000	-50 800
Andre driftskostnader	9	-152 127	-158 542	-159 000	-162 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-888 088</b>	<b>-849 604</b>	<b>-870 750</b>	<b>-887 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>521 852</b>	<b>534 236</b>	<b>539 250</b>	<b>564 600</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	11 410	7 967	6 500	6 000
Finanskostnader	11	-128 072	-139 869	-133 690	-122 700
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-116 662</b>	<b>-131 902</b>	<b>-127 190</b>	<b>-116 700</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>405 190</b>	<b>402 335</b>	<b>412 060</b>	<b>447 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		405 190	402 335		



## BALANSE

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	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		39 047	66 165
Kundefordringer		0	1 620
Kortsiktige fordringer	13	73 185	67 102
Driftskonto OBOS-banken		420 606	444 495
Driftskonto OBOS-banken II		10 014	9 887
Skattetrekkskonto OBOS-banken		855	900
Sparekonto OBOS-banken		5 313	5 277
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>549 020</b>	<b>595 445</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 733 244</b>	<b>9 779 669</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		5 179 101	4 773 910
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 180 601</b>	<b>4 775 410</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 172 285	4 605 190
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 172 285</b>	<b>4 605 190</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 257	15 691
Leverandørgjeld		113 738	120 070
Skyldige offentlige avgifter	15	2 272	2 344
Påløpte renter		54 877	61 830
Påløpte avdrag		197 162	194 894
Annen kortsiktig gjeld	16	4 053	4 240
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>380 359</b>	<b>399 069</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 733 244</b>	<b>9 779 669</b>



12

Smedbakken Borettslag

Pantstillelse  
Garantiansvar

10 100 000 10 100 000  
0 0

Fredrikstad, 07.02.2019,  
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**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 409 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 409 940</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 423
Påløpte feriepenger	-4 053
Arbeidsgiveravgift	-12 616
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 092</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 53 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 453.

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

Teknisk service avtale	-11 400
Andre konsulentonorarer	-18 752
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-30 152</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 134
Drift/vedlikehold VVS	-18 872
Drift/vedlikehold elektro	-40 464
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 939
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 150
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-109 782</b>

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

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

Eiendomsskatt	-30 319
Kommunale avgifter	-84 346
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-114 665</b>

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

Skadedyrarbeid	-7 334
Driftsmateriell	-1 393
Vaktmestertjenester	-57 525
Renhold ved firmaer	-66 000
Matteleie og HMS modulen	-5 585
Trykksaker	-751
Gebyrer	-894
Porto	-185
Bank- og kortgebyr	-2 104
Velferdskostnader	-10 355
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-152 127</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	390
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 112
Kundeutbytte Gjensidige	6 872
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 410</b>

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

Husbanken, renter	-111 475
OBOS Boligkreditt AS, renter	-15 797
Husbanken, gebyr	-60
OBOS Boligkreditt AS, gebyr	-650
Renter på leverandørgjeld	-52
Andre rentekostnader	-37
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 072</b>

**NOTE: 12****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: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	73 185
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>73 185</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

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

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.08.2019.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,88 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1996	-9 400 000	
Nedbetalt tidligere	5 429 551	
Nedbetalt i år	392 429	
		-3 578 020

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.18 var 2,65 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-700 000	
Nedbetalt tidligere	65 259	
Nedbetalt i år	40 476	
		-594 265

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 172 285**

---

**NOTE: 15****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Forskuddstrekk	-855
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 417
<b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b>	<b>-2 272</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 053
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 053</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd:	0
Pantelån:	4 172 285
Påløpne avdrag:	197 162
<b>TOTALT</b>	<b>4 369 447</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>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styrets leder har jevnlig besøkt borettslaget og det har vært anledning til å fremlegge ønsker om tiltak i borettslaget.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

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

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

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Gaards Service om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Borettslaget har parkeringsplasser på borettslagets fellesarealer.

### **Nøkler/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 tillegg innretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 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 eventuelt 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- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016 Maling av fasader og vinduer