



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMIENE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 450	1 434 168
Sum inntekter		1 354 450	1 434 168
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		676 637	680 500
Sum kostnader		727 982	731 845
Driftsresultat		626 468	702 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 775	388
Sum finansinntekter		1 775	388
Annen finanskostnad		166 656	92 680
Sum finanskostnader		166 656	92 680
Netto finans		-164 881	-92 292
Resultat før skattekostnad		461 587	610 031
Årsresultat		461 587	610 031
Totalresultat		461 587	610 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 587	610 031
Sum overføringer og disponeringer		461 587	610 031



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 313 783	22 313 783
Sum varige driftsmidler		22 313 783	22 313 783
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 700	19 393
Sum anleggsmidler		22 341 483	22 333 176
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 395	26 475
Sum fordringer		29 395	26 475
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 477	283 818
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 477	283 818
Sum omløpsmidler		461 873	310 293
SUM EIENDELER		22 803 356	22 643 469

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 816 177	2 354 590
Sum opptjent egenkapital		2 816 177	2 354 590
Sum egenkapital		2 817 977	2 356 390
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 723 908	4 072 112
Øvrig langsiktig gjeld		16 048 415	16 040 695
Sum annen langsiktig gjeld		19 772 323	20 112 807
Sum langsiktig gjeld		19 772 323	20 112 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 537	158 931
Leverandørgjeld		26 764	14 846
Annen kortsiktig gjeld		755	495
Sum kortsiktig gjeld		213 055	174 272
Sum gjeld		19 985 378	20 287 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 803 355	22 643 469



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 588791

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMIENE
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 354 450	1 434 168
Sum inntekter		1 354 450	1 434 168
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		676 637	680 500
Sum kostnader		727 982	731 845
Driftsresultat		626 468	702 323
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 775	388
Sum finansinntekter		1 775	388
Annen finanskostnad		166 656	92 680
Sum finanskostnader		166 656	92 680
Netto finans		-164 881	-92 292
Resultat før skattekostnad		461 587	610 031
Årsresultat		461 587	610 031
Totalresultat		461 587	610 031
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		461 587	610 031
Sum overføringer og disponeringer		461 587	610 031



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

22 313 783 22 313 783

Sum varige driftsmidler

22 313 783 22 313 783

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

27 700 19 393

Sum finansielle

anleggsmidler

27 700 19 393

Sum anleggsmidler

22 341 483 22 333 176

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

29 395 26 475

Sum fordringer

29 395 26 475

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

432 477 283 818

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

432 477 283 818

Sum omløpsmidler

461 873 310 293

SUM EIENDELER

22 803 356 22 643 469

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 800 1 800

Sum innskutt egenkapital

1 800 1 800

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 816 177	2 354 590
Sum opptjent egenkapital	2 816 177	2 354 590
Sum egenkapital	2 817 977	2 356 390
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 723 908	4 072 112
Øvrig langsiktig gjeld	16 048 415	16 040 695
Sum annen langsiktig gjeld	19 772 323	20 112 807
Sum langsiktig gjeld	19 772 323	20 112 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 537	158 931
Leverandørgjeld	26 764	14 846
Annen kortsiktig gjeld	755	495
Sum kortsiktig gjeld	213 055	174 272
Sum gjeld	19 985 378	20 287 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 803 355	22 643 469



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3441
Brl Smiene



Velkommen til årsmøte i Brl Smiene

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3441>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres styreleder Tone Larsgaard innen fristen for avstemningen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Smiene



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tone Larsgaard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann Kristin Luzi
- Kristoffer W. Haaland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Rysstad



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tone Larsgaard



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Larsgaard	Smiestubben 3
Styremedlem	Kristoffer Wilen Haaland	Smiestubben 3
Styremedlem	Ann Kristin Luzi	Smiestubben 3
Varamedlem	Liv Rysstad	Smiestubben 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tone Larsgaard	Smiestubben 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post smiene@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Brl Smiene

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Brl Smiene er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984889542, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 3431

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.

Brl Smiene har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Oslo.



Brl Smiene

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Brl Smiene

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjettert med 4,8% økning i alle poster som hører til under kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Smiene.

Lån

Brl Smiene har lån i Husbanken og OBOS Banken.
HUS601; annuitetslån med halvårlig forfall, 11 terminer gjenstår.
OBBK02; annuitetslån med månedlig forfall, 204 terminer gjenstår.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 6% økning for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Smiene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Smiene som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET SMIENE ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	136 021	117 276	136 021	248 817
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	461 587	610 031	269 579	225 715
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-348 204	-389 068	-272 000	-349 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 13	0	-202 122	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-587	-96	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	112 796	18 745	-2 421	-123 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	248 818	136 021	133 600	125 532

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	461 873	310 293
Kortsiktig gjeld	-213 055	-174 272
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	248 818	136 021





BORETTSLAGET SMIENE ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		335 290	329 051	320 356	344 040
Innkrevde felleskostnader	2	1 019 160	902 995	1 018 644	1 018 960
SUM DRIFTSINNEKTER		1 354 450	1 232 046	1 339 000	1 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-6 875	-5 860	-7 640
Forretningsførerhonorar		-57 840	-55 615	-58 400	-61 300
Konsulenthonorar	6	-73 951	-77 679	-30 000	-50 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-44 455	-59 124	-207 000	-225 000
Forsikringer		-47 033	-42 893	-47 200	-24 500
Kommunale avgifter	8	-154 064	-153 803	-169 176	-165 800
Energi/fyring		-40 562	-57 829	-83 000	-83 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 752	-94 029	-104 740	-118 400
Andre driftskostnader	9	-136 129	-129 053	-139 100	-141 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-727 982	-731 845	-899 421	-932 285
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		626 468	500 201	439 579	430 715
Innbetalt andel fellesgjeld		0	202 122	0	0
DRIFTSRESULTAT		626 468	702 323	439 579	430 715
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 775	388	0	0
Finanskostnader	11	-166 656	-92 680	-170 000	-205 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-164 881	-92 292	-170 000	-205 000
ÅRSRESULTAT		461 587	610 031	269 579	225 715
Overføringer:					
Til annen egenkapital		461 587	610 031		





BORETTSLAGET SMIENE
ORG.NR. 984 889 542, KUNDENR. 3441

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 280 698	21 280 698
Tomt		1 033 085	1 033 085
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
SUM ANLEGGSMIDLER		22 341 483	22 333 176
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 395	26 475
Driftskonto OBOS-banken		432 458	283 800
Sparekonto OBOS-banken		19	18
SUM OMLØPSMIDLER		461 873	310 293
SUM EIENDELER		22 803 356	22 643 469
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	13	2 816 177	2 354 590
SUM EGENKAPITAL		2 817 977	2 356 390
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 723 908	4 072 112
Borettsinnskudd	15	16 021 398	16 021 398
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 017	19 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 772 323	20 112 807
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 764	14 846
Påløpte renter		42 665	15 955
Påløpte avdrag		142 872	142 976
Annen kortsiktig gjeld	17	755	495
SUM KORTSIKTIG GJELD		213 055	174 272
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 803 356	22 643 469
Pantstillelse	18	33 145 000	33 145 000
Garantiansvar		0	0





Stavanger, 05.04.2024
Styret i Borettslaget Smiene

Tone Larsgaard /s/

Kristoffer Wilen Haaland /s/

Ann Kristin Luzi /s/





NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	935 568
Kabel-TV	83 592
Kapitalkostnader på IN-lån	335 550
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-260
Overført til kapitalkostnader	-335 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 019 160

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
--------------------	--------





SUM PERSONALKOSTNADER **-6 345**

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-52 451
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 706
Brannrådgiveren AS	-3 500
A/STAB AS	-11 294
SUM KONSULENTHONORAR	-73 951

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 093
Drift/vedlikehold VVS	-6 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 835
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 455

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 396
Vann- og avløpsavgift	-27 478
Avløpsavgift	-39 399
Renovasjonsavgift	-63 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-154 064

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-122 268
Renhold ved firmaer	-1 219
Andre fremmede tjenester	-8 234
Trykksaker	-225
Andre kontorkostnader	-53





Porto	-80
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136 129

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	588
SUM FINANSINNTEKTER	1 775

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-58 751
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-107 905
SUM FINANSKOSTNADER	-166 656

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2003	21 280 698
SUM BYGNINGER	21 280 698

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.28/bnr.3431

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

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 450 692
Egenkapital fra IN tidligere	4 557 623
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-3 192 138
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 816 177

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-2 258 804
Nedbetalt tidligere	164 200
Nedbetalt i år	71 665





	-2 022 939
Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente .	
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,873%. Løpetiden er 29 år	
Opprinnelig, 2004	-10 235 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 699 869
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	276 539
Nedbetalt tidligere, IN	4 557 623
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 700 969
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 723 908

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-16 021 398
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 021 398

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-27 017
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-27 017

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-755
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-755

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 021 398
Pantelån	3 723 908
Påløpte avdrag	142 872
Beregnete IN-forpliktelser	1 365 485
	21 253 663

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

Bygninger	21 280 698
Tomt	1 033 085
TOTALT	22 313 783





Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614084. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01** og **01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 250 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 3441 Selskapsnavn: BrI Smiene

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Marianne Kambo fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tone Larsgaard

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ann Kristin Luzi

Kristoffer W. Haaland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Liv Rysstad

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tone Larsgaard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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