



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 155 094	1 098 559
Sum inntekter		1 155 094	1 098 559
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		805 357	3 009 224
Sum kostnader		856 702	3 058 769
Driftsresultat		298 392	-1 960 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17	2 062
Sum finansinntekter		17	2 062
Annen finanskostnad		66 452	65 242
Sum finanskostnader		66 452	65 242
Netto finans		-66 435	-63 180
Ordinært resultat før skattekostnad		231 957	-2 023 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 957	-2 023 390
Årsresultat		231 957	-2 023 390
Totalresultat		231 957	-2 023 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 957	-2 023 390
Sum overføringer og disponeringer		231 957	-2 023 390



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		22 313 783	22 313 783
Sum varige driftsmidler		22 313 783	22 313 783
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 313 783	22 313 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 479	61 595
Sum fordringer		22 479	61 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		318 127	523 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 127	523 903
Sum omløpsmidler		340 606	585 498
SUM EIENDELER		22 654 389	22 899 281

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 744 559	1 512 602
Sum opptjent egenkapital		1 744 559	1 512 602
Sum egenkapital		1 746 359	1 514 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 663 302	4 767 915
Øvrig langsiktig gjeld		16 021 398	16 021 398
Sum annen langsiktig gjeld		20 684 700	20 789 313
Sum langsiktig gjeld		20 684 700	20 789 313
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 143	175 505
Leverandørgjeld		52 187	182 262
Annen kortsiktig gjeld			237 799
Sum kortsiktig gjeld		223 330	595 566
Sum gjeld		20 908 030	21 384 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 654 389	22 899 281



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 482927

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 889 542
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET SMIENE
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 155 094	1 098 559
Sum inntekter		1 155 094	1 098 559
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		805 357	3 009 224
Sum kostnader		856 702	3 058 769
Driftsresultat		298 392	-1 960 210
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17	2 062
Sum finansinntekter		17	2 062
Annen finanskostnad		66 452	65 242
Sum finanskostnader		66 452	65 242
Netto finans		-66 435	-63 180
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		231 957	-2 023 390
Årsresultat		231 957	-2 023 390
Totalresultat		231 957	-2 023 390
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 957	-2 023 390
Sum overføringer og disponeringer		231 957	-2 023 390



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

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			
Sum varige driftsmidler		22 313 783	22 313 783
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 313 783	22 313 783
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		22 479	61 595
Sum fordringer		22 479	61 595
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		318 127	523 903
Sum omløpsmidler		318 127	523 903
Sum omløpsmidler		340 606	585 498
SUM EIENDELER		22 654 389	22 899 281
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annent innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annent egenkapital		1 744 559	1 512 602



Sum opptjent egenkapital	1 744 559	1 512 602
Sum egenkapital	1 746 359	1 514 402
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 663 302	4 767 915
Øvrig langsiktig gjeld	16 021 398	16 021 398
Sum annen langsiktig gjeld	20 684 700	20 789 313
Sum langsiktig gjeld	20 684 700	20 789 313
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	171 143	175 505
Leverandørgjeld	52 187	182 262
Annen kortsiktig gjeld		237 799
Sum kortsiktig gjeld	223 330	595 566
Sum gjeld	20 908 030	21 384 879
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 654 389	22 899 281



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

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

Brl Smiene

Digitalt årsmøte avholdes 2. mai - 5. mai 2022

Selskapsnummer: 3441





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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. 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 avgi 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 til styreleder innen fristen 5. mai kl 09.00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Smiene



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra Obos er valgt.

Sak 3

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

Else Marie Larsen og Ragnhild Bele er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- 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

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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 til vedtak

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»

Sak 7

Endring husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Noen nye punkter ønskes lagt inn i husordensreglene.

- Tepper etc. skal ikke henges eller ristes over rekkverkene . Dyner etc. skal heller ikke henges ut av vinduene for lufting.
- For lufting av tepper, dyner, etc. er det satt opp et stativ for dette nederst i hagen.
- Bøtter for å kaste bioposer etc. er ikke tillatt å settes utenfor inngangsdørene.
- Vaktmesteren har gitt beskjed om at papp og plast som har vært brukt til emballasje rundt hvitevarer etc. skal ikke kastes i bossdunkene. Disse må beboerne kjøre vekk selv.
- Bossmennene vil ikke tømme dunkene hvis de er stappfulle med emballasje.
- De som har skaffet seg gassgrill, er ansvarlige for at gassbeholderne lagres på forsvarlig måte.
- Det er tillatt å legge fliser på verandaene, men ikke fliser som skal fuges da fugene blir mett etter noen år og fukt vil trenge gjennom gulvet og føre til lekkasje i leilighetene under. Her må det brukes fliser med stolper, eller plastikkfliser med hull slik at regnvannet renner vekk.

Styrets innstilling

Styret foreslår å godkjenne endringene i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Reviderte husordensregler er godkjent.

Vedlegg

2. Reviderte Husordensregler.pdf



Sak 8

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 Wilen Haaland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Ryssand

Sak 9

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 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Larsgaard	Smiestubben 3
Styremedlem	Jone Usken	Ingermarka 23
Styremedlem	Brita Vikøren	Dyre Vaas Vei 11 B
Varamedlem	Gunn Margrethe Eik	Smiestubben 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tone Larsgaard		Smiestubben 3
Varadelegert		
Jone Usken		Ingermarka 23

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Smiestubben 3

Gårds- og bruksnummer:

28 3431

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 155 094.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 856 702.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til kommunale avgifter og energi.

Resultat

Årets resultat på kr 231 957 kommer frem 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 117 276 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Ellers 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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 198 000.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

I posten er det beregnet kr 153 930 for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er beregnet til kr 42 889. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Smiene.

Lån

Brl Smiene har lån i OBOS Banken og Husbanken.

HUS601, annuitet halvårlig forfall, 0,89 flytende rente. Nedbetalt 01.07.2029.

OBBK02, annuitet månedlig forfall, 2,4 flytende rente. Nedbetalt 28.02.2041.

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

Forretningsførerhonorar

I posten er det beregnet kr 55 345.



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 en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.22.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Smiene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Smienes 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrumsveien 1, 0407 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Smiene

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 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>.

Oslo, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

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.	-10 068	356 105	-10 068	117 276
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	231 957	-2 023 390	319 089	416 719
Tillegg for nye langsiktige lån 15	2 258 804	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 363 417	-342 783	-400 000	-417 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	127 344	-366 173	-80 911	-281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	117 276	-10 068	-90 979	116 995

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	340 606	585 498
Kortsiktig gjeld	-223 330	-595 566
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	117 276	-10 068





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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		341 782	356 178	341 844	340 548
Innkrevde felleskostnader	2	813 312	742 381	813 156	886 452
SUM DRIFTSINNEKTER		1 155 094	1 098 559	1 155 000	1 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 545	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-5 465	-3 875	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-53 995	-52 675	-54 255	-55 345
Konsulenthonorar	6	-80 098	-37 315	-90 000	-20 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-237 485	-2 570 018	-189 000	-198 000
Forsikringer		-38 990	-35 010	-38 511	-42 889
Kommunale avgifter	8	-149 447	-110 066	-113 366	-153 930
Energi/fyring		-46 407	-17 530	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 575	-85 091	-87 640	-89 172
Andre driftskostnader	9	-103 295	-94 044	-112 694	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-856 702	-3 058 769	-770 911	-750 281
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		298 392	-1 960 210	384 089	476 719
DRIFTSRESULTAT		298 392	-1 960 210	384 089	476 719
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17	2 062	0	0
Finanskostnader	11	-66 452	-65 242	-65 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 435	-63 180	-65 000	-60 000
ÅRSRESULTAT		231 957	-2 023 390	319 089	416 719
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 023 390		
Til annen egenkapital		231 957	0		





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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	21 280 698	21 280 698
Tomt		1 033 085	1 033 085
SUM ANLEGGSMIDLER		22 313 783	22 313 783
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		22 427	60 634
Andre kortsiktige fordringer	13	52	961
Driftskonto OBOS-banken		318 109	197 945
Sparekonto OBOS-banken		18	325 958
SUM OMLØPSMIDLER		340 606	585 498
SUM EIENDELER		22 654 389	22 899 281
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	1 744 559	1 512 602
SUM EGENKAPITAL		1 746 359	1 514 402
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 663 302	4 767 915
Borettsinnskudd	16	16 021 398	16 021 398
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 684 700	20 789 313
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 187	182 262
Påløpte renter		10 457	16 567
Påløpte avdrag		160 686	158 938
Annen kortsiktig gjeld		0	237 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		223 330	595 566
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 654 389	22 899 281
Pantstillelse	17	30 885 000	30 885 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 29.03.2022

Vedlegg 1

BEKJØRET

Årsrapport med årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557466106955



Signert TL, JU, BV



Styret i Borettslaget Smiene

Tone Larsgaard /s/

Jone Usken /s/

Brita Vikøren /s/

Vedlegg 1

BEKJØRET

Årsrapport med årsregnskap.pdf

Transaksjon 09222115557466106955



Signert TL, JU, BV



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.

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

Andel fellesutgifter	729 720
Kabel-tv	83 592
Kapitalkostnader på IN-lån	341 730
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	52
Overført til kapitalkostnader	-341 782





SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	813 312
--------------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 45 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 465.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-45 700
OBOS Prosjekt AS	-19 182
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 216
SUM KONSULENTHONORAR	-80 098

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse v/ OBOS Prosjekt	-67 500
Hovedentreprenør, BT Fasade	-98 281
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-165 781
Drift/vedlikehold bygninger	-19 843
Drift/vedlikehold elektro	-2 299
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 305
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 986
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-237 485

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-40 992
Vann- og avløpsavgift	-22 198
Avløpsavgift	-34 897
Renovasjonsavgift	-51 360
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-149 447



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

Vaktmestertjenester	-97 335
Snørydding	-2 380
Andre fremmede tjenester	-540
Trykksaker	-607
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-315
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 295

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
SUM FINANSINTEKTER	17

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-21 557
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 516
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 206
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 173
SUM FINANSKOSTNADER	-66 452

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	52
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	52

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-94 118
Egenkapital fra IN tidligere	4 355 501
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 516 824
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 744 559

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: 15

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.2021 var 0,729%. Løpetiden er 29 år

Opprinnelig, 2004	-10 235 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 077 241	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	320 225	
Nedbetalt tidligere, IN	4 355 501	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 482 033

Lånet er et annuitetslån med flytende rente .

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

Obosbanken

Rentesatsen pr 31.12.2021 er 2,1%. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig 2021	-2 258 804	
Nedbetalt i år	77 535	
		-2 181 269

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-4 663 302
-----------------------------------	--	-------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-16 021 398
------------------	-------------

SUM BORETTINNSKUDD	-16 021 398
---------------------------	--------------------

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 021 398
Pantelån	4 663 302
Påløpte avdrag	160 686
Beregnete IN-forpliktelser	1 838 677
TOTALT	22 684 063

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

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





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557466106955

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

20 av 29

2/2



Årsrapport med årsregnskap.pdf



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post smiene@styrerommet.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. 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.

Vaktmester

Brl Smiene har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesteren fra Bate AS.

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

Parkering

Hver andel har en parkeringsplass i lukket anlegg.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles hos oss OBOS på e-post: forvaltningrogaland@obos.no

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.

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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01. og 01.07 (gjelder Husbanken)** 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 60 000 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.

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.



ORDENSREGLER

BORETTSLAGET SMIENE

Dato: Sist endre på ordinær generalforsamling 02.5.2022

SPYLING av terassegulv må ikke forekomme. Heller ikke vask av tepper. Det er naboen under som får alt støvet og sølevannet ned til seg og det vil renne nedover stolpene. Det er ikke akseptabelt at de som bor under skal få tilgriset verandaen sin og at de skal vaske stolpene. Hvis utekontaktene får vann på seg, slår dette ut strømmen i leiligheten.

SØPPEL: Kast papir i grønn dunk, brun dunk for bioavfall og grå dunk for restavfall. Glass og metall kastes i dunken med rødt lokk.

Grovavfall som stoler, bord, etc kommer kommunen og henter gratis. Information in english: w.w.stavanger.kommune.no/grovavfall.

Slekt og venner skal selvfølgelig IKKE kaste søppel i søppelhuset vårt. Det er nemlig alle i blokka som må være med på å betale for dette. Husk at de som kommer hit for å kaste søppel, risikerer å få regning hvis de blir oppdaget.

VIKTIG: Det er til tider blitt plassert søppelsekker, møbler etc. rundt Borettslaget Smiene sitt fellesområde. Dette har vært til sjanse både for Borettslaget og beboerne og gitt et veldig dårlig inntrykk med tanke på de som går forbi blokka vår og besøkende.

Dette er ikke tillatt og hvis det fortsetter, vil det ansees som brudd på Borettslagets regler og vil medføre konsekvenser for beboerne som har utført brudd på Borettslagets regler.

VIKTIG: Det er heller ikke tillatt å gjøre andre ting som er til skade og ulempe for Borettslaget og beboerne.

Ved oppussing av leilighet, utskifting av møbler etc, skal alt kjøres vekk samme dag hvis det ikke er bestilt henting av Stavanger Kommune.

Tepper etc. skal ikke henges eller ristes over rekkverkene . Dyner etc. skal heller ikke henges ut av vinduene for lufting.

For lufting av tepper, dyner, etc. er det satt opp et stativ for dette nederst i hagen.

Tørkestativ i svalegangen er ikke tillatt. Dette blir til sjanse for naboer og hindrer fremkommelighet ved brann eller ambualsepersonell med bære. Det er heller ikke tillatt å sette andre ting i svalegangene

Det er ikke tillatt å sette noe på utsiden av leilighetene, eller fellesområdene. Det er heller ikke tillatt å sette noe inn i bosshuset. Hvis så skejr, blir dette også betegnet som brudd på ordensreglene. Beboerne som ikke viser hensyn til dette, vil få regning for bortkjøring av søppel.

Bøtter for å kaste bioposer etc. er ikke tillatt å settes utenfor inngangsdørene.

Vaktmesteren har gitt beskjed om at papp og plast som har vært brukt til emballasje rundt hvitevarer etc. skal ikke kastes i bossdunkene. Disse må beboerne kjøpe vekk selv.

Bossmennene vil ikke tømme dunkene hvis de er stappfulle med emballasje.



VIKTIG: Hvis det er bestilt henting av grovavfall som skal hentes av Stavanger Kommune, skal dette settes ut om kvelden før. Det er ikke tillatt å sette ut f.eks fredag hvis grovavfallet skal hentes på mandag. Likså gjelder dette ifbm helligdager. Minner om at dette er brudd på ordensreglene.

Røyking er ikke tillatt i noen av fellesområdene til Borettslaget, kun på egen terrasse. Røyken skal ikke kastes over rekkverket og ned på fellesarealene.

HUSK: Skifte batterier i brannvarsler, og påse at ikke noe i leilighetene kan starte en brann.

Vær forsiktig med å slippe inn fremmede når det ringer på hustelefonen, samt ved inn og utpassering i trappeoppgang. Spør alltid hvem det er før du slipper de inn. Vi opplever at selgere og andre trypper på en tilfeldig leilighet for å slippe inn.

Vær også forsiktig ved utkjøring og innkjøring i garasjen, slik at uvedkommende ikke kommer seg inn i bygget.

Sykler parkert i heisbygget: Sykler skal ikke inn i heisbygget eller parkeres utenfor leilighetene. Styret kjøper inn et sykkelstativ som kan boltes fast ute i gården for gjester. Beboere parkerer sine sykler i garasjen.

Parkering: Smiestubben 3 parkerer sine biler inne i garasjen. Uteparkering er kun forbeholdt beboere i Smiestubben 1. De har kun parkeringsplassene sine ute. Alle beboere deler på tre oppmerkede gjesteplasser og ingen av beboerne i Smiestubben 1 eller 3 skal parkere på gjesteparkeringen.

Det er ikke tillatt at slekt og venner skal få bruke garasjen vår til lagringsplass av biler som er påført prøveskilt eller er uten skilt i det hele tatt, altså biler som skal knokses.

Det er streng forbudt å parkere bilen foran nedkjøringen til garasjen og hindre biler i å kjøre ut av garasjen og ned. Hvis dette forekommer, vil bilen i verste fall bli tauet vekk.

Tenk om noen tilfeldigvis blir akutt syke og skal kjøres til legevakt/sykehus og blir forhindret fordi en av beboerne har parkert sli at den hindrer inn og utkjøringen.

Grilling: Det er kun tillatt å grille med enten gass, eller elektrisk. Kull er ikke tillatt (gjelder også engangsgrill).

De som har skaffet seg gassgrill, er ansvarlige for at gassbeholderne lagres på forsvalig måte.

Det er tillatt å legge fliser på verandene, men ikke fliser som skal fuges da fugene blir mett etter noen år og fukt vil trenge gjennom gulvet og føre til lekkasje i leilighetene under. Her må det brukes fliser med stolper, eller plastikkfliser med hull slik at regnvannet renner vekk.

Ro i leiligheten: Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23:00-07:00 i ukedagene. Boring i veggene er tillatt i ukedagene fra 10:00-21:00

Det er tillatt å borre i veggene fra kl. 12.00 til 18:00 lørdag. Søndager og helligdager skal det være ro i leiligheten.

Det er lov å ha fest i helgene med måte, men det skal være stille ette rkl. 23:00. Et godt råd er å henge opp en lapp på oppslagstavlen om dette, slik at beboerne blir gjort oppmerksom på at det kan bli noen lyder.

Hvis noen har spørsmål eller saker de vil ta opp med Styre, vennligst kontakt smiene@styrommet.net eller legg et skriv i postkassen til et av styremedlemmene.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.22

Selskapsnummer: 3441 **Selskapsnavn:** Brl 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 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 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Else Marie Larsen og Ragnhild Bele er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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»

For

Mot

Sak 7 Endring husordensregler

Reviderte husordensregler er godkjent.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tone Larsgaard

Styremedlem (2 skal velges)

Ann Kristin Luzi

Kristoffer Wilen Haaland

Varamedlem (1 skal velges)

Liv Ryssand

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Tone Larsgaard

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.