



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 098 559	1 038 655
Sum inntekter		1 098 559	1 038 655
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		3 009 224	698 250
Sum kostnader		3 058 769	749 595
Driftsresultat		-1 960 210	289 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 062	2 779
Sum finansinntekter		2 062	2 779
Annen finanskostnad		65 242	54 689
Sum finanskostnader		65 242	54 689
Netto finans		-63 180	-51 910
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 023 390	237 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 023 390	237 150
Årsresultat		-2 023 390	237 150
Totalresultat		-2 023 390	237 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 023 390	237 150
Sum overføringer og disponeringer		-2 023 390	237 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		61 595	21 547
Sum fordringer		61 595	21 547
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 903	590 647
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 903	590 647
Sum omløpsmidler		585 498	612 193
SUM EIENDELER		22 899 281	22 925 976

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 512 602	3 535 992
Sum opptjent egenkapital		1 512 602	3 535 992
Sum egenkapital		1 514 402	3 537 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 767 915	3 110 698
Øvrig langsiktig gjeld		16 021 398	16 021 398
Sum annen langsiktig gjeld		20 789 313	19 132 096
Sum langsiktig gjeld		20 789 313	19 132 096
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		175 505	176 795
Leverandørgjeld		182 262	78 839
Annen kortsiktig gjeld		237 799	454
Sum kortsiktig gjeld		595 566	256 088
Sum gjeld		21 384 879	19 388 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 899 281	22 925 976



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440548

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 10.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 984 889 542
BORETTSLAGET SMIENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 098 559	1 038 655
Sum inntekter		1 098 559	1 038 655
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		3 009 224	698 250
Sum kostnader		3 058 769	749 595
Driftsresultat		-1 960 210	289 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 062	2 779
Sum finansinntekter		2 062	2 779
Annen finanskostnad		65 242	54 689
Sum finanskostnader		65 242	54 689
Netto finans		-63 180	-51 910
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 023 390	237 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 023 390	237 150
Årsresultat		-2 023 390	237 150
Totalresultat		-2 023 390	237 150
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 023 390	237 150
Sum overføringer og disponeringer		-2 023 390	237 150



Sum opptjent egenkapital	1 512 602	3 535 992
Sum egenkapital	1 514 402	3 537 792
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 767 915	3 110 698
Øvrig langsiktig gjeld	16 021 398	16 021 398
Sum annen langsiktig gjeld	20 789 313	19 132 096
Sum langsiktig gjeld	20 789 313	19 132 096
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	175 505	176 795
Leverandørgjeld	182 262	78 839
Annen kortsiktig gjeld	237 799	454
Sum kortsiktig gjeld	595 566	256 088
Sum gjeld	21 384 879	19 388 184
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 899 281	22 925 976



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

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brl Smiene vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 05.05.21 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 10.05.21 kl. 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 05.05.21 kl 09.00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 10.05.21 kl 09.00.

Selskapsnummer: 3441 **Selskapsnavn** Brl Smiene

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollfører:

Marianne Kambo fra Obos er foreslått.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Jone Usken og Brita Vikøren velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 45 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling; Endring i husordensreglene-grilling.

Nytt punkt foreslås lagt inn i husordensreglene, se også vedlegg.

Forslag til vedtak:

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

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år og 1 varamedlem for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Brita Vikøren	
Varamedlem	Gunn-Margrethe Eik	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling.

Det skal velges en delegert med varadelegert til Obos sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Tone Larsgaard	
Varadelegert	Jone Usken	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Smiene. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 10.mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3441>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollfører
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i husordensregler-grilling
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegert med vara til Obos sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Smiene

Tone Larsgaard

Jone Usken

Brita Vikøren



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollfører

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Marianne Kambo fra Obos ble valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Brita Vikøren og Jone Usken er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Larsgaard	Smiestubben 3
Styremedlem	Jone Usken	Smiestubben 3
Styremedlem	Brita Vikøren	Smiestubben 3
Varamedlem	Gunn Margrethe Eik	Smiestubben 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tone Larsgaard		Smiestubben 3
Varadelegert		
Jone Usken		Smiestubben 3

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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 (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.

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.

Styrets arbeid

I år har styret hovedsakelig arbeidet med vedlikeholdsarbeid på blokka. Bl.a befaringsmøter hver 14.dag.



Brl Smiene

Vedlikeholdsreparasjon av veranda i 4. etg som har ført til lekkasje i taket til leilighet i 3. etg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1098 559.

Dette er kr 51 559 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader i august.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 058 769.

Dette er kr 2 272 013 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 023 390 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr -10 068 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2021. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 189 000 til både løpende og fremtidig vedlikehold.



Brl Smiene

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er tatt høyde for en økning på 3%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 980. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Smiene.

Lån

Brl Smiene har lån i Husbanken og Obos banken.
HUS601, annuitet halvårlig forfall, 0,8 flytende rente.
OBOS01, annuitet månedlig forfall, 1,9 flytende rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 54 255 i forretningsførerhonorar.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Smiene

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Smienes årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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 budsjetttall 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, 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

10 av 30



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Smiene



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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021
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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	356 105	417 596	356 105	-10 068
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 023 390	237 150	207 244	319 089
Tillegg for nye langsiktige lån 15	2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-342 783	-298 641	-302 000	-400 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-366 173	-61 491	-94 756	-80 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-10 068	356 105	261 349	-90 979

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	585 498	612 193
Kortsiktig gjeld	-595 566	-256 088
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-10 068	356 105



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		356 178	353 113	354 828	341 844
Innkrevde felleskostnader	2	742 381	685 542	692 172	813 156
SUM DRIFTSINNEKTER		1 098 559	1 038 655	1 047 000	1 155 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 545	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-4 030	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-52 675	-51 240	-53 030	-54 255
Konsulenthonorar	6	-37 315	-67 584	-90 000	-90 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-2 570 018	-208 764	-189 000	-189 000
Forsikringer		-35 010	-31 850	-33 442	-38 511
Kommunale avgifter	8	-110 066	-106 628	-113 247	-113 366
Energi/fyring		-17 530	-23 629	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 091	-80 125	-83 592	-87 640
Andre driftskostnader	9	-94 044	-120 800	-139 500	-112 694
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 058 769	-749 595	-786 756	-770 911
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-1 960 210	289 060	260 244	384 089
DRIFTSRESULTAT		-1 960 210	289 060	260 244	384 089
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 062	2 779	0	0
Finanskostnader	11	-65 242	-54 689	-53 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 180	-51 910	-53 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		-2 023 390	237 150	207 244	319 089
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	237 150		
Fra annen egenkapital		-2 023 390	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
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		60 634	21 547
Andre kortsiktige fordringer	13	961	0
Driftskonto OBOS-banken		197 945	316 700
Sparekonto OBOS-banken		325 958	273 947
SUM OMLØPSMIDLER		585 498	612 193
SUM EIENDELER		22 899 281	22 925 976
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Annen egenkapital	14	1 512 602	3 535 992
SUM EGENKAPITAL		1 514 402	3 537 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 767 915	3 110 698
Borettsinnskudd	16	16 021 398	16 021 398
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 789 313	19 132 096
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		182 262	78 839
Påløpte renter		16 567	28 234
Påløpte avdrag		158 938	148 561
Annen kortsiktig gjeld	17	237 799	454
SUM KORTSIKTIG GJELD		595 566	256 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 899 281	22 925 976
Pantstillelse	18	30 885 000	30 885 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 06.04.2021



Styret i Borettslaget Smiene

Tone Larsgaard /s/

Jone Usken /s/

Brita Vikøren /s/



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 inntektføres 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.

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative disponible midler pr. 31.12.20 på kr. 10.068,-. Hovedårsaken er pågående rehabiliteringsprosjekt. Dekkes inn ved refinansiering og økt lån i 2021

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter

658 789



Kabel-tv	83 592
Kapitalkostnader på IN-lån	355 869
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	309
Overført til kapitalkostnader	-356 178
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	742 381

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 545

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 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-14 930
OBOS Prosjekt AS	-21 592
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-74
SUM KONSULENTHONORAR	-37 315

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS prosjekt	-461 250
Hovedentreprenør II, Byggtekno	-1 702 494
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 163 744
Drift/vedlikehold bygninger	-278 780
Drift/vedlikehold elektro	-20 932
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 891
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 581
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 896
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 570 018

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER



Eiendomsskatt	-13 160
Vann- og avløpsavgift	-20 182
Avløpsavgift	-32 226
Feieavgift	-375
Renovasjonsavgift	-44 123
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-110 066

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-90 480
Andre fremmede tjenester	-585
Trykksaker	-594
Porto	-315
Bank- og kortgebyr	-2 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 044

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	51
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 011
SUM FINANSINTEKTER	2 062

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-47 738
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 504
SUM FINANSKOSTNADER	-65 242

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	961
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	961

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-563 295
Egenkapital fra IN tidligere	4 355 501
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 279 603
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 512 602



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. 31.12.2020 var 0,80%. Løpetiden er 29 år

Opprinnelig, 2004	-10 235 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 768 801	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	308 440	
Nedbetalt tidligere, IN	4 355 501	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 802 258

Lånet er et annuitetslån med flytende rente .

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

Obosbanken

Rentesatsen pr. 31.12.2020 1,90%. Løpetiden er 20 år

Opprinnelig, 2020	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 343	
		-1 965 657

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-4 767 915
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-237 799
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-237 799

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	16 021 398
Pantelån	4 767 915
Påløpte avdrag	158 938
Beregnete IN-forpliktelser	2 075 897
TOTALT	23 024 148



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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



Brl Smiene

Annen 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 Stavanger Bygghrift..

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

Parkering

Hver andel har en parkeringsplass i lukket anlegg.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles via 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.



Brl Smiene

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

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

Endring i husordensregler-grilling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nytt punkt foreslås lagt inn i husordensreglene:

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

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Forslag til endr. i husordensregler 2021..pdf



ORDENSREGLER

BORETTLAGET SMIENE

Dato: Sist endre på ordinær generalforsamling 5.5.2021

SPYLING av terassegulv må ikke forekomme. Heller ikke vask av tepper, samt risting av tepper. Det er naboen under som får alt støvet og sølevannet ned til seg og de vil renne nedover stolpene. Det er ikke akseptabelt at de som bor under skal få tilgriset verandaen sin og at de skal vaskestopene. 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 sjenanse 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.

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.

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.

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



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 trykker 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).

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

Det er tillatt å borre i veggen 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@styrerommet.net eller legg et skriv i postkassen til et av styremedlemmene.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 1 år

Brita Vikøren

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Gunn-Margrethe Eik



Sak 8

Valg av delegert med vara til Obos sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Tone Larsgaard

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Jone Usken



Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift