



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 021 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SNEKKERSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 802 134	5 794 709
Sum inntekter		5 802 134	5 794 709
Kostnader			
Lønnskostnad		269 822	190 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 827	3 827
Annen driftskostnad		11 065 256	3 266 190
Sum kostnader		11 338 904	3 460 513
Driftsresultat		-5 536 771	2 334 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 895	3 349
Sum finansinntekter		11 895	3 349
Annen finanskostnad		114 798	97 635
Sum finanskostnader		114 798	97 635
Netto finans		-102 903	-94 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 639 674	2 239 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 639 674	2 239 910
Årsresultat		-5 639 674	2 239 910
Totalresultat		-5 639 674	2 239 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 639 674	2 239 910
Sum overføringer og disponeringer		-5 639 674	2 239 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 912 319	66 912 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 566	13 393
Sum varige driftsmidler		66 921 886	66 925 712
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		86 196	
Sum finansielle anleggsmidler		86 196	0
Sum anleggsmidler		67 008 082	66 925 712
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		161 862	142 764
Sum fordringer		161 862	142 764
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 538 024	3 240 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 538 024	3 240 385
Sum omløpsmidler		4 699 886	3 383 149
SUM EIENDELER		71 707 968	70 308 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
Sum innskutt egenkapital		8 000	8 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 276 900	52 916 574
Sum opptjent egenkapital		47 276 900	52 916 574
Sum egenkapital		47 284 900	52 924 574
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 431 069	6 549 908
Øvrig langsiktig gjeld		9 545 767	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 976 836	16 009 908
Sum langsiktig gjeld		19 976 836	16 009 908
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 331 856	1 330 658
Leverandørgjeld		3 084 114	20 744
Skyldige offentlige avgifter		881	264
Annen kortsiktig gjeld		29 380	22 713
Sum kortsiktig gjeld		4 446 232	1 374 379
Sum gjeld		24 423 068	17 384 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 707 968	70 308 861



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383015

Enheten

Organisasjonsnummer: 965 021 582
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SNEKKERSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 965 021 582
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 802 134	5 794 709
Sum inntekter		5 802 134	5 794 709
Kostnader			
Lønnskostnad		269 822	190 497
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 827	3 827
Annen driftskostnad		11 065 256	3 266 190
Sum kostnader		11 338 904	3 460 513
Driftsresultat		-5 536 771	2 334 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 895	3 349
Sum finansinntekter		11 895	3 349
Annen finanskostnad		114 798	97 635
Sum finanskostnader		114 798	97 635
Netto finans		-102 903	-94 286
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 639 674	2 239 910
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 639 674	2 239 910
Årsresultat		-5 639 674	2 239 910
Totalresultat		-5 639 674	2 239 910
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 639 674	2 239 910
Sum overføringer og disponeringer		-5 639 674	2 239 910



Organisasjonsnr: 965 021 582
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

66 912 319

66 912 319

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

9 566

13 393

Sum varige driftsmidler

66 921 886

66 925 712

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

86 196

Sum finansielle

anleggsmidler

86 196

0

Sum anleggsmidler

67 008 082

66 925 712

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

161 862

142 764

Sum fordringer

161 862

142 764

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

4 538 024

3 240 385

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

4 538 024

3 240 385

Sum omløpsmidler

4 699 886

3 383 149

SUM EIENDELER

71 707 968

70 308 861

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

8 000

8 000



Sum innskutt egenkapital	8 000	8 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	47 276 900	52 916 574
Sum opptjent egenkapital	47 276 900	52 916 574
Sum egenkapital	47 284 900	52 924 574
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 431 069	6 549 908
Øvrig langsiktig gjeld	9 545 767	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 976 836	16 009 908
Sum langsiktig gjeld	19 976 836	16 009 908
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 331 856	1 330 658
Leverandørgjeld	3 084 114	20 744
Skyldige offentlige avgifter	881	264
Annen kortsiktig gjeld	29 380	22 713
Sum kortsiktig gjeld	4 446 232	1 374 379
Sum gjeld	24 423 068	17 384 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 707 968	70 308 861



Organisasjonsnr: 965 021 582
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

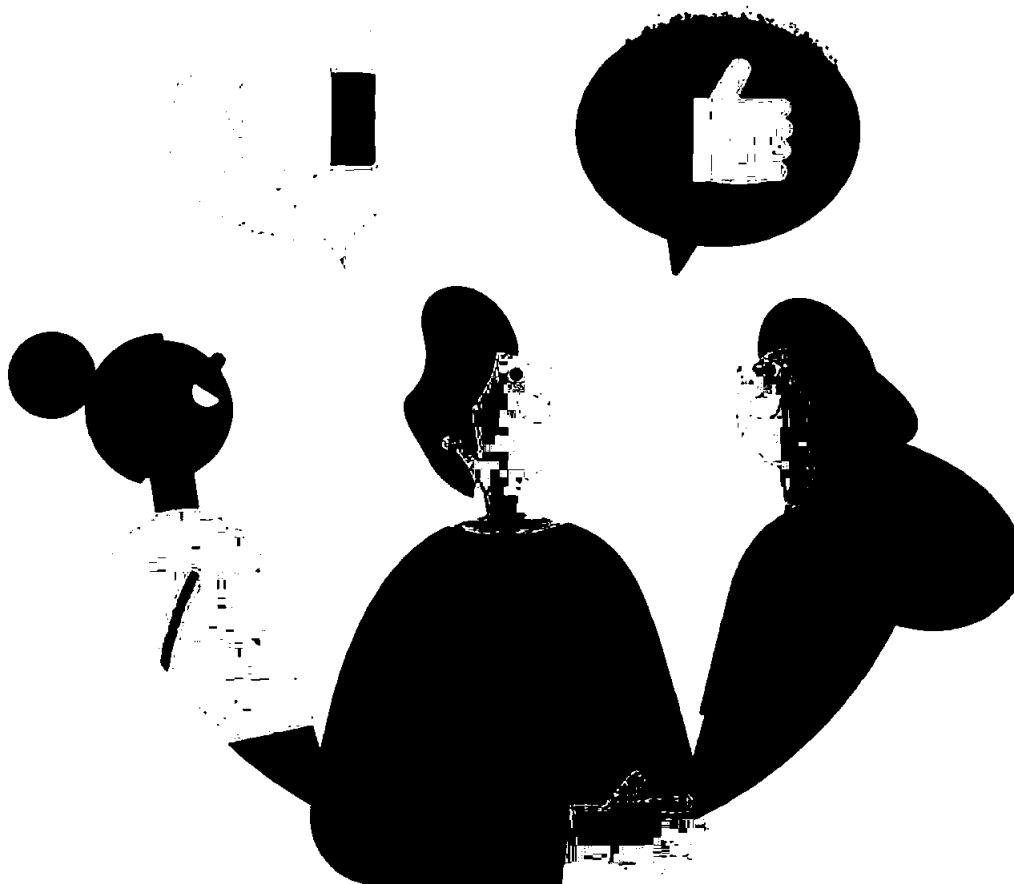
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

4780 Snekkerstua Borettslag





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Snekkerstua Borettslag
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18:00, på La Perla

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra Lene Merethe Nordby: Forby kullgrill, gassgrill og annet brannfarlig grill i Snekkerstua borettslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer, for henholdsvis 1 og 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 21.03.2023
Styret i Snekkerstua Borettslag

Rikke Thorshaug /s/

Tom Ove Brenden /s/

Anne Signe Landheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Til andelseierne i Snekkerstua Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Snekkerstua Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rikke Thorshaug	valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Tom Ove Brenden	valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Anne Signe Landheim	valgt i 2021 for 2 år
Varamedlem	Svein Hagen	valgt i 2022 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Rikke Thorshaug

Varadelegert

Tom Ove Brenden

Valgkomiteen

Erik Myrhaug

Lars Jørgensen

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Snekkerstua Borettslag

Borettslaget består av 80 andelsleiligheter.

Snekkerstua Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 965021582, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 5940

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

I 2022/ vår 2023 har styret gjort følgende arbeid:

- Gjennomført ordinær generalforsamling og ekstra ordinær generalforsamling
- Vedlikeholdsarbeid for borettslaget. Det har vært mye møtevirksomhet og befaringer i forbindelse til dette med prosjektleder fra OBOS og ulike aktører. Gjennomført 8 byggemøter med alle involverte parter. Det har blitt gjennomført oppstartsmøter med snekkere o.l i Grendestua før nye arbeider har blitt påbegynt. Styret har vært med på ferdigbefaring ettersom arbeidet har blitt gjennomført på de ulike rekkene.
- Vi har hatt befaring med Radonmannen og igangsatt tiltak i boligene med forhøyede verdier. Videre har styret fulgt opp tiltakene med nye målinger og justeringer.
- Pynting i borettslaget til ulike årstider og høytider
- Det har vært en del vedlikeholdsarbeid, samt forsikringssaker i andelsleiligheter.
- Styret bruker ukentlig mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, både pr telefon, sosiale medier, mail og sms.
- Hatt 14 styremøter, i tillegg til mye kommunikasjon på mail innad i styret.
- Internkontrolltilsyn, samt utarbeidet nye rutiner rundt det elektriske anlegget i borettslaget.
- Tre felling etter ønske fra vel og beboere.
- Styret har gjennomført vask av garasjekjeller.
- Dugnad med ressursgruppe.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes pågående rehabilitering.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 30 450 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av vinduer, ytterdører, garasjeporter og nedkjøring til fellesgarasje. Rehabiliteringen ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 15. juni 2022.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 633 000 i eiendomsskatt, kr 845 000 i vann- og avløpsavgift, kr 31 000 i feieavgift og kr 243 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Snekkerstua Borettslag.

Lån

Snekkerstua Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Snekkerstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Snekkerstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å løse 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 regnskapskikk 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Hamar, 27. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



SNEKKERSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 965 021 582, KUNDENR. 4780

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 008 770	2 339 368	2 008 770	253 654
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 639 674	2 239 910	2 088 620	-29 369 130
Tilbakeføring av avskrivning	13 3 827	3 827	4 000	4 000
Tillegg for nye langsiktige lån	15 6 500 000	0	0	30 450 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 618 839	-2 574 335	-2 587 000	-3 117 000
Innsk. øremerk. bankkto	-429	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 755 115	-330 599	-494 380	-2 032 130
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	253 654	2 008 770	1 514 390	-1 778 476

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 699 886	3 383 149
Kortsiktig gjeld	-4 446 232	-1 374 379
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	253 654	2 008 770



SNEKKERSTUA BORETTSLAG ORG.NR. 965 021 582, KUNDENR. 4780

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 794 056	5 794 056	5 794 000	5 794 000
Ladeinntekter EL-bil		8 078	653	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 802 134	5 794 709	5 794 000	5 794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-89 822	-40 497	-45 300	-90 250
Styrehonorar	4	-180 000	-150 000	-180 000	-180 000
Avskrivninger	13	-3 827	-3 827	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	5	-7 200	-6 700	-7 000	-8 200
Forretningsførerhonorar		-163 815	-159 045	-164 000	-172 000
Konsulenthonorar	6	-75 410	-6 180	-20 000	-20 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-8 025 610	-366 294	-385 000	-30 458 000
Forsikringer		-299 129	-275 432	-300 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-1 658 243	-1 515 188	-1 581 000	-1 752 000
Energi/fyring		-86 814	-100 161	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-500 046	-464 674	-488 000	-540 000
Andre driftskostnader	9	-232 989	-356 517	-340 000	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 338 904	-3 460 513	-3 630 300	-33 957 450
DRIFTSRESULTAT		-5 536 771	2 334 196	2 163 700	-28 163 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 895	3 349	0	0
Finanskostnader	11	-114 798	-97 635	-75 080	-1 205 680
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-102 903	-94 286	-75 080	-1 205 680
ÅRSRESULTAT		-5 639 674	2 239 910	2 088 620	-29 369 130
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 239 910		
Fra opptjent egenkapital		-5 639 674	0		



SNEKKERSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 965 021 582, KUNDENR. 4780

BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	62 600 402	62 600 402
Tomt		4 311 917	4 311 917
Andre varige driftsmidler	13	9 567	13 393
Miljøbankkonto, øremerket		86 196	0
SUM ANLEGGSMIDLER		67 008 082	66 925 712
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		157 049	142 764
Andre kortsiktige fordringer	14	4 813	0
Driftskonto OBOS-banken		3 882 007	1 691 614
Sparekonto OBOS-banken		656 018	1 548 771
SUM OMLØPSMIDLER		4 699 886	3 383 149
SUM EIENDELER		71 707 968	70 308 861



13

Snekkerstua Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		47 276 900	52 916 574
SUM EGENKAPITAL		47 284 900	52 924 574

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 431 069	6 549 908
Borettsinnskudd	16	9 460 000	9 460 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	85 767	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 976 836	16 009 908

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 084 114	20 744
Skyldige offentlige avgifter	18	881	264
Påløpte renter		28 876	40 982
Påløpte avdrag		1 302 980	1 289 676
Annen kortsiktig gjeld	19	29 380	22 713
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 446 232	1 374 379

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 707 968	70 308 861
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	122 600 000	85 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 21.03.2023
Styret i Snekkerstua Borettslag

Rikke Thorshaug /s/

Tom Ove Brenden /s/

Anne Signe Landheim /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 794 056
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	5 794 056

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-50 000
Påløpte feriepenge	-6 250
Arbeidsgiveravgift	-33 311
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-89 822

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 180 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 200,-

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 285
Andre konsulenthonorarer, Sweco Norge AS	-48 875
SUM KONSULENTHONORAR	-75 410

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-661 250
Søknad Hamar kommune	-2 500
TH. Johansen & Sønner AS	-5 180 000
GK Rør AS	-1 054 438
TT-Teknikk AS	-125 000
Minel Elmontasje AS	-312 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 335 688
Drift/vedlikehold bygninger	-549 633
Drift/vedlikehold elektro	-77 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 512
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 864
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 936
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 025 610

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-602 770
Vann- og avløpsavgift	-836 903
Feieavgift	-28 745
Renovasjonsavgift	-189 824
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 658 243



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-17 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 353
Diverse leiekostnader/leasing	-55 000
Verktøy og redskaper	-5 690
Driftsmateriell	-2 632
Lyspærer og sikringer	-260
Vaktmestertjenester	-47 810
Snørydding	-54 144
Andre fremmede tjenester	-2 050
Trykksaker	-318
Andre kontorkostnader	-1 710
Porto	-410
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 647
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 195
Bank- og kortgebyr	-2 453
Velferdskostnader	-4 498
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-232 989

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 676
SUM FINANSINTEKTER	11 895

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-61 226
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 429
Renter på leverandørgjeld	-143
SUM FINANSKOSTNADER	-114 798

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1992	61 379 563
Tilgang 2000	1 220 839
SUM BYGNINGER	62 600 402

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.1/bnr.5940

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper	
Tilgang 2020	19 133
Avskrevet tidligere	-5 740
Avskrevet i år	-3 827
	9 567
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 567

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-3 827**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading el-bil 2022	4 813
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 813

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,04 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1994	-41 000 000
Nedbetalt tidligere	34 450 092
Nedbetalt i år	2 599 523
	-3 950 385

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 500 000
Nedbetalt i år	19 316
	-6 480 684
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 431 069

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-9 460 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 460 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-85 767
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-85 767



NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-881
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-881

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-6 250
Påløpte kostnader	-23 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-29 380

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 460 000
Pantelån	10 431 069
Påløpte avdrag	1 302 980
TOTALT	21 194 049

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 600 402
Tomt	4 311 917
TOTALT	66 912 319



4. INNKOMNE FORSLAG

**A Forby kullgrill, gassgrill og annet brannfarlig grill i Snekkerstua borettslag.
Ja eller nei.**

Forslagsstiller:

Lene Merethe Nordby

Et eventuelt vedtak som kan formuleres slik i borettslagreglene; "På balkong kan det kun benyttes elektrisk grill. Denne skal være plassert på en stødig måte og slik at det ikke kan ta fyr i nærliggende treverk. Det er ikke tillat med kullgrill, gassgrill eller bålpanne. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboer."

Jeg ønsker sterkt at dette blir tatt på alvor og stemt over da vi bor tett i tett, og kullgrill blant annet er svært brannfarlig. Det er ikke særlig betryggende å vite at noen naboer har dette. Mange borettslag har forbud om bruk av nettopp kullgrill pga brannfare. Det er nesten urovekkende at Snekkerstuvegen som er fredet ikke alt har dette i sitt regelverk.

Mvh

Lene Merethe Nordby.
Snekkerstuvegen 1B



Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2023

Styret

Leder	John Mikalsen	Furubergvegen 181 E	Valgt for 2 år
Styremedlem	Tom Ove Brenden	Furubergvegen 181 J	Valgt for 2 år
Styremedlem	Rikke Thorshaug	Furubergvegen 189 E	Valgt i 2022
Varamedlem	Svein Hagen	Furubergvegen 173 A	Valgt for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

John Mikalsen	Furubergvegen 181 E	Valgt for 1 år
---------------	---------------------	----------------

Varadelegert

Tom Ove Brenden	Furubergvegen 181 J	Valgt for 1 år
-----------------	---------------------	----------------

Valgkomiteen

Lars Jørgensen	Snekkerstuvegen 5 B	Valgt for 1 år
Erik Myhrhaug	Furubergvegen 181 A	Valgt for 1 år

I valgkomiteen for Snekkerstua borettslag

Lars Jørgensen
Erik Myhrhaug



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6705187. 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Rehabilitering	Utskifting av vinduer, ytterdører, garasjeporter, takoverbygg nedkjøring fellesgarasje mm
2020	Smart lading av elbil	Avtale med Ohmia Charging
2012	Maling av borettslaget	
2010 - 2012	Skiftet panel	
2010 - 2012	Etterisolering rundt vinduer	
1998 - 2000	Belegningsstein	