



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

### 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, 17.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 794 709	5 801 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 794 709</b>	<b>5 801 956</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 497	184 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 827	1 913
Annen driftskostnad		3 266 190	2 866 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 460 513</b>	<b>3 052 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 334 196</b>	<b>2 749 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 349	7 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 349</b>	<b>7 849</b>
Annen finanskostnad		97 635	171 628
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 635</b>	<b>171 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 286</b>	<b>-163 779</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 239 910	2 585 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 912 319	66 912 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 393	17 220
Sum varige driftsmidler		66 925 712	66 929 539
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 925 712	66 929 539
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 636
Andre fordringer		142 764	159 492
Sum fordringer		142 764	165 128
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 240 385	3 516 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 240 385	3 516 923
Sum omløpsmidler		3 383 149	3 682 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		52 916 574	50 676 664
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 916 574</b>	<b>50 676 664</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 924 574</b>	<b>50 684 664</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 549 908	9 124 243
Øvrig langsiktig gjeld		9 460 000	9 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 009 908</b>	<b>18 584 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 009 908</b>	<b>18 584 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 330 658	1 329 310
Leverandørgjeld		20 744	1 600
Skyldige offentlige avgifter		264	264
Annen kortsiktig gjeld		22 713	11 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 374 379</b>	<b>1 342 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 384 287</b>	<b>19 926 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251637

#### Enheten

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

#### 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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

#### 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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 965 021 582  
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 794 709	5 801 956
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 794 709</b>	<b>5 801 956</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 497	184 404
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 827	1 913
Annen driftskostnad		3 266 190	2 866 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 460 513</b>	<b>3 052 438</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 334 196</b>	<b>2 749 518</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 349	7 849
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 349</b>	<b>7 849</b>
Annen finanskostnad		97 635	171 628
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 635</b>	<b>171 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-94 286</b>	<b>-163 779</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 239 910	2 585 739
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>



Organisasjonsnr: 965 021 582  
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		66 912 319	66 912 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		13 393	17 220
Sum varige driftsmidler		66 925 712	66 929 539
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 925 712	66 929 539
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 636
Andre fordringer		142 764	159 492
Sum fordringer		142 764	165 128
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 240 385	3 516 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 240 385	3 516 923
Sum omløpsmidler		3 383 149	3 682 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 000	8 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	52 916 574	50 676 664
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>52 916 574</b>	<b>50 676 664</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>52 924 574</b>	<b>50 684 664</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 549 908	9 124 243
Øvrig langsiktig gjeld	9 460 000	9 460 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>16 009 908</b>	<b>18 584 243</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>16 009 908</b>	<b>18 584 243</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 330 658	1 329 310
Leverandørgjeld	20 744	1 600
Skyldige offentlige avgifter	264	264
Annen kortsiktig gjeld	22 713	11 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 374 379</b>	<b>1 342 683</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>17 384 287</b>	<b>19 926 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>



Organisasjonsnr: 965 021 582  
SNEKKERSTUA BORETTSLAG

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

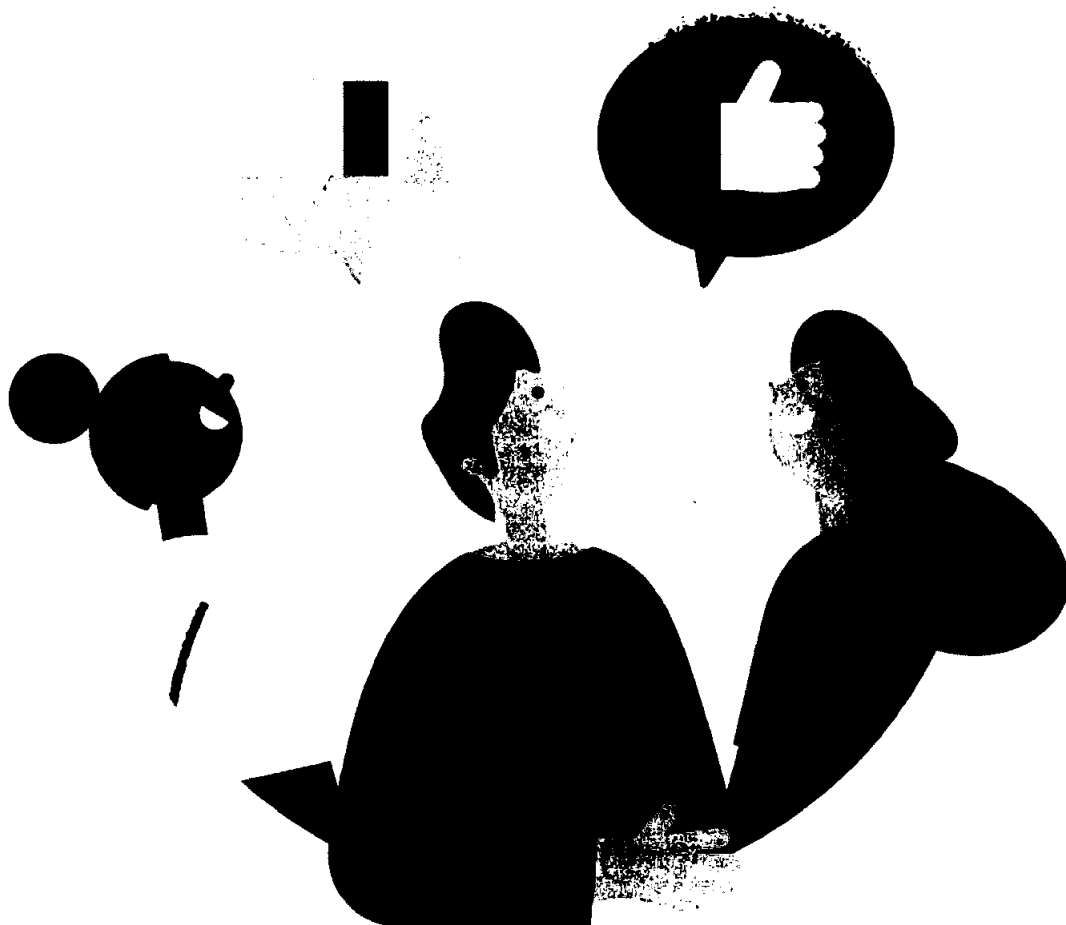
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

4780 Snekkerstua Borettslag

Torsdag, 28. april 2022, kl. 18:00 på La Perla





## Til andelseierne i Snekkerstua Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Snekkerstua Borettslag  
avholdes torsdag, 28. april 2022, 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 2021**

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**3. GODTGJØRELSER**

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag til behandling.

**5. VALG AV TILLITSVALGTE. VALGKOMITEENS INNSTILLING SIDE 19**

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

Hamar, 17.03.2022  
Styret i Snekkerstua Borettslag

Rikke Thorshaug /s/

Tom Ove Brenden /s/

Anne Signe Landheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rikke Thorshaug	Valgt i 2020 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 2021 for 1 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Rikke Thorshaug

Varadelegert  
Tom Ove Brenden

### Valgkomiteen

Lars Jørgensen  
Erik Myrhaug

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

### 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.

Snekkerstua Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## STYRETS ARBEID

I 2021/ vår 2022 har styret gjort følgende arbeid:

- Arrangert beboermøte, med tema vedlikeholdsplan for borettslaget.
- Arbeidet med vedlikeholdsplan for borettslaget. Det har vært mye møtevirksomhet og befaringer i forhold til dette med prosjektleder fra OBOS og ulike aktører.
- Gjennomført radonmålinger i borettslaget
- Investert i bordtennisbord til fellesområde, for å legge til rette for mer aktivitet i flere aldersgrupper i borettslaget.
- Det har i år vært mye vedlikeholdsarbeid, med utskiftning av vinduer, verandadører, panel o.l.
- Styret har på bakgrunn av et stigende antall el-biler innad i borettslaget installert ladeanlegg til el-biler.
- Pynting i borettslaget til ulike årstider og høytider
- Mye vedlikeholdsarbeid, samt forsikringssaker i andelsleiligheter.
- Respons på henvendelser til styret
- Hatt 14 styremøter
- Internkontrolltilsyn, samt utarbeidet nye rutiner rundt det elektriske anlegget i borettslaget.
- Tre felling etter ønske fra vel og beboere.
- Pynting i borettslaget til ulike årstider og høytider



## 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 5 794 709,-.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 460 513,-.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 239 910,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 008 770,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 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.

### **Kommunale avgifter i HAMAR kommune**

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

### **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 2021.

### **Forsikring**

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 9 %.

### **Lån**

Snekkerstua Borettslag har lån i Husbanken.

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

### **Forretningsførerhonorar**

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 3 %.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Snekkerstua Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Snekkerstua Borettslag 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 regnskapskikk 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 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



**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>.

Hamar, 21. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



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

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 339 368</b>	<b>2 288 717</b>	<b>2 339 368</b>	<b>2 008 770</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 239 910	2 585 739	2 348 655	2 088 620
Tilbakeføring av avskrivning	13	3 827	1 913	0	4 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-19 133	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 574 335	-2 517 868	-2 563 000	-2 587 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-330 599</b>	<b>50 651</b>	<b>-214 345</b>	<b>-494 380</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 008 770</b>	<b>2 339 369</b>	<b>2 125 023</b>	<b>1 514 390</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 383 149	3 682 052		
Kortsiktig gjeld		-1 374 379	-1 342 683		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 008 770</b>	<b>2 339 369</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 794 056	5 794 056	5 794 000	5 794 000
Ladepunkt		653	0	0	0
Andre inntekter		0	7 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 794 709</b>	<b>5 801 956</b>	<b>5 794 000</b>	<b>5 794 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-40 497	-34 404	-38 265	-45 300
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-150 000	-180 000
Avskrivninger	13	-3 827	-1 913	0	-4 000
Revisjonshonorar	5	-6 700	-6 500	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-159 045	-155 165	-160 000	-164 000
Konsulenthonorar	6	-6 180	-5 484	-20 000	-20 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	7	-366 294	-315 034	-380 000	-385 000
Forsikringer		-275 432	-257 674	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-1 515 188	-1 341 112	-1 421 000	-1 581 000
Energi/fyring		-100 161	-52 412	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-464 674	-452 034	-465 000	-488 000
Andre driftskostnader	9	-356 517	-264 705	-314 000	-340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 460 513</b>	<b>-3 052 438</b>	<b>-3 351 265</b>	<b>-3 630 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 334 196</b>	<b>2 749 518</b>	<b>2 442 735</b>	<b>2 163 700</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 349	7 849	0	0
Finanskostnader	11	-97 635	-171 628	-94 080	-75 080
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-94 286</b>	<b>-163 779</b>	<b>-94 080</b>	<b>-75 080</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 239 910</b>	<b>2 585 739</b>	<b>2 348 655</b>	<b>2 088 620</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 239 910	2 585 739		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	62 600 402	62 600 402
Tomt		4 311 917	4 311 917
Andre varige driftsmidler	13	13 393	17 220
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>66 925 712</b>	<b>66 929 539</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	5 636
Forskuddsbetalte kostnader		142 764	132 198
Andre kortsiktige fordringer		0	27 295
Driftskonto OBOS-banken		1 691 614	1 971 502
Sparekonto OBOS-banken		1 548 771	1 545 422
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 383 149</b>	<b>3 682 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		52 916 574	50 676 664
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 924 574</b>	<b>50 684 664</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 549 908	9 124 243
Borettsinnskudd	15	9 460 000	9 460 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 009 908</b>	<b>18 584 243</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		20 744	1 600
Skyldige offentlige avgifter	16	264	264
Påløpte renter		40 982	54 215
Påløpte avdrag		1 289 676	1 275 096
Annen kortsiktig gjeld	17	22 713	11 509
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 374 379</b>	<b>1 342 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 308 861</b>	<b>70 611 591</b>
Pantstillelse	18	85 600 000	85 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.03.2022  
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.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	5 794 056
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 794 056</b>

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

Ordinær lønn	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 875
Arbeidsgiveravgift	-23 529
Yrkesskadeforsikring	-93
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 497</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000,-

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 700,-

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

Juridisk bistand	-3 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 180
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 180</b>

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

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-56 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-56 250</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-196 889
Drift/vedlikehold VVS	-22 259
Drift/vedlikehold elektro	-12 595
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 307
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-366 294</b>

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

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

Eiendomsskatt	-586 873
Vann- og avløpsavgift	-717 751
Feieavgift	-29 344
Renovasjonsavgift	-181 221
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 515 188</b>

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

Container	-16 814
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 258
Diverse leiekostnader/leasing	-67 978
Verktøy og redskaper	-10 476
Driftsmateriell	-3 584
Lyspærer og sikringer	-772
Vaktmestertjenester	-145 656
Snørydding	-42 875
Andre fremmede tjenester	-193
Kontor- og datarekvisita	-563
Trykksaker	-2 483
Andre kontorkostnader	-1 552
Porto	-2 041
Drivstoff biler, maskiner osv.	-7 270
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 642
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-2 905
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-356 517</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 349
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 349</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-97 635
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 635</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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	-1 913
Avskrevet i år	-3 827

13 393

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 13 393****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -3 827****NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,04 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1994	-41 000 000
Nedbetalt tidligere	31 875 757
Nedbetalt i år	2 574 335

-6 549 908

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 549 908****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1992	-9 460 000
------------------	------------

**SUM BORETTINNSKUDD -9 460 000****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-264
----------------------------	------

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -264****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 875
Påløpte kostnader	-20 838

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -22 713**



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 460 000
Pantelån	6 549 908
Påløpte avdrag	1 289 676
<b>TOTALT</b>	<b>17 299 584</b>

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

Bygninger	62 600 402
Tomt	4 311 917
<b>TOTALT</b>	<b>66 912 319</b>



## Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2022

### Styret

Leder	Rikke Thorshaug	Furubergvegen 189 E	Valgt for 2 år
Styremedlem	Tom Ove Brenden	Furubergvegen 181 J	Valgt i 2021
Styremedlem	Anne Signe Landheim	Furubergvegen 181 G	Valgt i 2021
Varamedlem	Svein Hagen	Furubergvegen 173 A	Valgt for 1 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Rikke Thorshaug	Furubergvegen 189 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

### 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.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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	



## REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamling i

Snekkerstua borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



Snekkerstua Borettslag



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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