



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 801 956	5 799 581
Sum inntekter		5 801 956	5 799 581
Kostnader			
Lønnskostnad		184 404	188 265
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 913	
Annen driftskostnad		2 866 121	2 700 793
Sum kostnader		3 052 438	2 889 058
Driftsresultat		2 749 518	2 910 523
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 849	15 947
Sum finansinntekter		7 849	15 947
Annen finanskostnad		171 628	210 454
Sum finanskostnader		171 628	210 454
Netto finans		-163 779	-194 507
Ordinært resultat før skattekostnad		2 585 739	2 716 016
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 585 739	2 716 016
Årsresultat		2 585 739	2 716 016
Totalresultat		2 585 739	2 716 016
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 585 739	2 716 016
Sum overføringer og disponeringer		2 585 739	2 716 016



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		66 912 319	66 912 319
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 220	
Sum varige driftsmidler		66 929 539	66 912 319
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		66 929 539	66 912 319
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 636	
Andre fordringer		159 492	366 682
Sum fordringer		165 128	366 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 923	3 573 674
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 516 923	3 573 674
Sum omløpsmidler		3 682 052	3 940 357
SUM EIENDELER		70 611 591	70 852 676



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		50 676 664	48 090 925
Sum opptjent egenkapital		50 676 664	48 090 925
Sum egenkapital		50 684 664	48 098 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 124 243	11 642 111
Øvrig langsiktig gjeld		9 460 000	9 460 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 584 243	21 102 111
Sum langsiktig gjeld		18 584 243	21 102 111
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 329 310	1 344 237
Leverandørgjeld		1 600	307 402
Skyldige offentlige avgifter		264	
Annen kortsiktig gjeld		11 509	
Sum kortsiktig gjeld		1 342 683	1 651 640
Sum gjeld		19 926 926	22 753 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 611 591	70 852 676



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Snekkerstua Borettslag
avholdes digitalt på vibbo.no.

Dersom mobilnummeret ditt er registrert, vil du motta en SMS når møtet åpnes.

Møtet åpnes 14.04.2021, og avsluttes 17.04.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av 2 protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Fra Tony Bjørnsen og Buakæo Bjørnsen: Involvering
Forslaget er tatt inn som eget vedlegg på side 16.

5. VALG AV TILLITSVALGTE.

- A) Valg av 2 styremedlemmer 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, 25.02.2021
Styret i Snekkerstua Borettslag

Rikke Thorshaug /s/ Tom Ove Brenden /s/ Anne Signe Landheim /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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 2019 for 2 år
Styremedlem	Anne Signe Landheim	Valgt i 2019 for 2 år
Varamedlem	Svein Hagen	Valgt i 2020 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Rikke Thorshaug

Varadelegert
Tom Ove Brenden

Valgkomiteen

Bjørn Østlie
Erik Myrhaug

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 ansettelse.

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.

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.

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 2020 har styret gjort følgende arbeid:

- Inngått serviceavtale med Pelias skadedyrkontroll.
- Arrangert dugnad i juni.
- Videreført avtale med Telenor og oppgradert dekoder og modem til alle andelsleiligheter.
- Arbeidet med vedlikeholdsplan for borettslaget. Hatt befaring med byggeleder i OBOS og arkitekt Hekne, som i sin tid tegnet Snekkerstua.
- Oppgradert gyngedyr på lekeplassen, beiset huskestativ og skiftet kjetting i huskene.
- 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.

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 5.801.956,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3.052.438,-.

Resultat

Årets resultat på kr 2.585.739,- 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 31.12.2020 kr 2.339.369,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Snekkerstua Borettslag.

Lån

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

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med en økning på 3 %.

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.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Snekkerstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Snekkerstua Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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.

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

Uavhengig revisors beretning - Snekkerstua Borettslag



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 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.

Hamar, 04. Mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor

(2)



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 288 717	2 038 865	2 288 717	2 339 368
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 585 739	2 716 016	2 525 055	2 348 655
Tilbakeføring av avskrivning	14 1 913	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -19 133	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 517 868	-2 466 164	-2 508 000	-2 563 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	50 651	249 852	17 055	-214 345
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 339 369	2 288 717	2 305 772	2 125 023

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 682 052	3 940 357
Kortsiktig gjeld	-1 342 683	-1 651 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 339 369	2 288 717



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 794 056	5 794 056	5 794 000	5 794 000
Andre inntekter	3	7 900	5 525	6 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 801 956	5 799 581	5 800 000	5 794 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 404	-38 265	-38 265	-38 265
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	14	-1 913	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 500	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-155 165	-150 940	-155 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-5 484	-400	-20 000	-20 000
Kontingenter		-16 000	-16 000	-16 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-315 034	-192 536	-380 000	-380 000
Forsikringer		-257 674	-257 326	-300 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 341 112	-1 216 105	-1 217 000	-1 421 000
Energi/fyring		-52 412	-78 266	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-452 034	-436 033	-455 000	-465 000
Andre driftskostnader	10	-264 705	-347 187	-294 600	-314 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 052 438	-2 889 058	-3 111 865	-3 351 265
DRIFTSRESULTAT		2 749 518	2 910 523	2 688 135	2 442 735
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 849	15 947	0	0
Finanskostnader	12	-171 628	-210 454	-163 080	-94 080
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-163 779	-194 507	-163 080	-94 080
ÅRSRESULTAT		2 585 739	2 716 016	2 525 055	2 348 655
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 585 739	2 716 016		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 600 402	62 600 402
Tomt		4 311 917	4 311 917
Andre varige driftsmidler	14	17 220	0
SUM ANLEGGSMIDLER		66 929 539	66 912 319
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		5 636	0
Forskuddsbetalte kostnader		132 198	366 682
Andre kortsiktige fordringer	15	27 295	0
Driftskonto OBOS-banken		1 971 502	1 535 673
Sparekonto OBOS-banken		1 545 422	2 038 002
SUM OMLØPSMIDLER		3 682 052	3 940 357
SUM EIENDELER		70 611 591	70 852 676



10

Snekkerstua Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 100		8 000	8 000
Opptjent egenkapital		50 676 664	48 090 925
SUM EGENKAPITAL		50 684 664	48 098 925

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 124 243	11 642 111
Borettsinnskudd	17	9 460 000	9 460 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 584 243	21 102 111

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		1 600	307 402
Skyldige offentlige avgifter	18	264	0
Påløpte renter		54 215	111 531
Påløpte avdrag		1 275 096	1 232 706
Annen kortsiktig gjeld	19	11 509	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 342 683	1 651 640

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 611 591	70 852 676
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	85 600 000	85 600 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 25.02.2021
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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 794 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 794 056

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	7 900
SUM ANDRE INNTEKTER	7 900

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn	-15 000
Påløpte feriepenger	-1 875
Arbeidsgiveravgift	-23 529
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 404

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 484
SUM KONSULENTHONORAR	-5 484

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-167 294
Drift/vedlikehold VVS	-24 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 512
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 528
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-1 215
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 034

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-562 110
Vann- og avløpsavgift	-575 938
Feieavgift	-21 840
Renovasjonsavgift	-181 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 341 112

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 632
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 050
Diverse leiekostnader/leasing	-50 220
Verktøy og redskaper	-32 033
Driftsmateriell	-656
Lyspærer og sikringer	-2 293
Vaktmestertjenester	-123 745
Snørydding	-4 438
Trykksaker	-741
Andre kontorkostnader	-6 664
Porto	-3 664
Drivstoff biler, maskiner osv.	-6 501
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 610
Bank- og kortgebyr	-2 459
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-264 705

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	429
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 420
SUM FINANSINTEKTER	7 849

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-171 418
Renter på leverandørgjeld	-210
SUM FINANSKOSTNADER	-171 628

NOTE: 13

Kostpris/Bokf.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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2020	19 133	
Avskrevet i år	-1 913	
		17 220
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		17 220

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1 913
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgodebeløp fra leverandører		27 295
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER		27 295

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,037 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1994	-41 000 000	
Nedbetalt tidligere	29 357 888	
Nedbetalt i år	2 517 868	
		-9 124 243
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 124 243

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift		-264
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-264

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-1 875
Påløpte kostnader		-9 634
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-11 509

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 460 000
Pantelån	9 124 243
Påløpte avdrag	1 275 096
TOTALT	19 859 339

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

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



4. INNKOMNE FORSLAG

Fra Tony Bjørnsen og Buakæo Bjørnsen

Involvering

Styret i Snekkerstua brl vedtok i mai 2020 og gi firmaet Ohmia Charging monopol rettigheter til oppgradering av el nettet til garasjene, innstallering og drift av alle laddebokser for elbiler i borettslaget. I følge styret kom valgte firmaet best ut på pris. Ved henvendelse til styret har de ikke villet oppgi hvem «de andre» tilbyderne er. Heller ikke om andre løsninger har vært diskutert.

De alternative tilbyderne og styrets planer burde på forhånd vært gjort kjent for andelseierne slik at de på eget grunnlag kunne ta stilling til den tilbyder som hadde den rimeligste og beste løsningen. Og eventuelt komme med andre løsninger. Saken burde i sin helhet vært avgjort på et ekstraordinært årsmøte. Avgjørelsen burde vært utsatt til etter C-19 (korona) situasjonen var avklart.

Saksbehandlingen og mangel på åpenhet fra styret stilles det spørsmål ved. Styret har gitt Ohmia Charging monopol rettigheter som borettslaget med stor sikkerhet ikke kan komme seg ut av uten at husleien blir påvirket/satt opp. Andelseierne, som styret skal ivareta interessene for, er ikke tatt med på råd uvisst av hvilken grunn. Vedtaket kan muligens være i konflikt med vedtektene, se under.

Styret har ikke bedt om innspill fra andelseierne, har heller ikke tilkjennegitt sine planer eller andre alternativer. Styret har beveget seg inni i en mørk gråsoner med hva et styre kan vedta uten å involvere sine andelseiere. I slike omfattende saker er det påkrevd å ta andelseierne med i prosessen og ha gode åpne demokratiske prosesser og skape et engasjement. Saken har tidligere ikke vært oppe på noen beboermøter eller generalforsamling.

Borettslaget har investert ca. 120.000 kr i grøftarbeid. Ohmia Charging har verdsett sine investeringer til ca. 700.000 kr. Borettslaget kan om årsmøtet godkjenner det overta anlegget til nevnte pris. Ohmia krever et 2/3 flertalls vedtak på generalforsamling for å gå ut av utkjøpsavtalen. Borettslaget er nå bundet opp økonomisk i uoverskuelig fremtid.

Tony Bjørnsen
Buakæo Bjørnsen
andelseier



Til behandling på generalforsamlingen:

Styret har ikke hatt noen god åpen demokratisk prosess før de fattet sitt vedtak i mai 2020, som gav Ohmia Charging monopol rettigheter ved oppgradering av elanlegget og installering av EI bil laddere. Styret burde helt klart tilkjennegitt og lagt frem sine planer med andre alternative løsninger for andelseierne sine, lagt opp til en åpen og demokratisk prosess dialog med andelseiere de representerer før styret fattet sitt vedtak. Andelseierne har ikke blitt gitt noen mulighet til å påvirke prosessen. Vedtaket kan muligens være i konflikt med vedtektene.

Vedtak:

Styret tar selvkritikk og medgir at EL bil saken burde vært håndtert på en åpen måte med innlemmelse av andelseierne i prosessen før vedtak ble fattet.

Generalforsamlingen ber styret fremover å ha en direkte og demokratisk prosess med andelseierne i saker som åpenbart har eller vil få en betydning for borettslaget på kortere eller lengre sikt.

Omfattende avtaler som kan få økonomiske konsekvenser og komme i en «gråson» mot vedtektene må behandles på en generalforsamling.

Vedtekter

for Snekkerstua borettslag org nr 965 021 582.

Vedtatt i ordinær generalforsamling den 15. april 2013. Revidert i ordinær generalforsamling 23. mars 2017.

Revidert i ordinær generalforsamling 25. mars 2019.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tony Bjørnsen
Buakao Bjørnsen
andelseier

Styrets uttalelse til Tony Bjørnsen og Buakao Bjørnsens forslag

Styret har ikke hatt noen skjult agenda eller ønsket en prosess uten involvering av andelseiere. Denne prosessen har vært arbeidet med av to styrer, og det har blitt stor etterspørsel for montering av ladeanlegg i garasjer av andelseiere, noe som er naturlig da flere biler har blitt hel-elektriske. Det har vært et spesielt år i samfunnet, dette gjelder også for styrets arbeid. Vi har ikke hatt mulighet til å arrangere beboermøter fysisk for å gi informasjon på grunn av smittevernreglene, vi har derfor kommunisert ut med informasjonsskriv i postkasser, e-post og vibbo. Styret har svart Tony Bjørnsen på et stort antall e-poster, tilbudt møter og besøk, og han har fått innsyn i kontrakt.

Vi har gjennom prosessen hatt dialog med OBOS og forhørt oss med jurist underveis, og vedtaket strider ikke med styrets mandat. Styret kontaktet juridisk avdeling i Obos i forbindelse med Tony Bjørnsen og Buakao Bjørnsens forslag. Og saksbehandlende jurist skriver følgende:

«Etter borettslagsloven kan styret fatte alle beslutninger som ikke iflg. loven krever samtykke fra generalforsamlingen; herunder er styret berettiget til å fatte bestemmelser som gjelder forhold man anser som alminnelig vedlikehold og drift av borettslaget. Å etablere infrastruktur for lading er ansett som alminnelig drift og vedlikehold, jf. bl.a. forarbeidene til de nye bestemmelsene om dette i borettslagsloven.»

Styret ønsker selvsagt at andelseiere får informasjon om styrets arbeid og at det er en demokratisk prosess. Dette har vært et krevende år, og vi erfarer stadig hvor viktig det er med den menneskelige kontakten vi har mistet mye av siden Covid 19 brøt ut. Utgangspunktet for at vi ønsket å installere ladeanlegg i borettslaget er paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Nå som det er blitt lovpålagt at borettslag skal legge det til rette med nok strøm i fellesanleggene, ville vi fått en uforholdsmessig stor utgift, siden vi måtte beregne strømforbruket «helt flatt». Om hver beboer skulle få ta ut en 10 ampers kurs for dette formålet, ville vi måtte beregne 800 amper bare til dette. Dette fordi alle beboere da kunne sette opp den ladeboksen de ønsket, og som ikke samkjørte med noen av de andre. Bare i garasjekjelleren måtte vi da legge til 470 amper på abonnementet. Dette ville blitt dyrt å drifte, for vi måtte ha betalt abonnementet selv om ingen brukte anlegget. Og det ville blitt en høyere kostnad om vi ønsket 16 ampers kurs til alle. Felles ladestasjoner har vært tenkt på som en mulig løsning tidligere. Men slik bilmarkedet har utviklet seg, og på bakgrunn av den nye paragrafen, ser vi en slik løsning som relativt kortvarig i et borettslag med 80 enheter, da dette på sikt ikke vil dekke behovet. Da hadde vi også måtte bygget om fellesanlegg for å tåle denne belastningen.

Nå har vi ett anlegg som holdes oppdatert uten kostnad for fellesskapet så lenge vi måtte ønske. Borettslaget har betalt for noe graving av kabler, men dette vil bli småtteri mot hva vi hadde måtte ut med om vi skulle ha gjort dette for egen regning. Anlegget vi nå har koster like mye for alle som ønsker å bruke det, og ingenting for de som ikke bruker det. Slik anlegget er bygget opp vil alle få minimum 1500 Watt, og max 22000Watt, og alle ladeboksene er samkjørte. Vi får service på anlegget slik at det holdes i orden hele tiden. Vi har bundet borettslaget i 3 år etter oppstart, men etter dette kan vi enten kjøpe anlegget, eller fortsette ett år av gangen så lenge vi vil. Prisen på gjenkjøp etter tre år vil være sirka 700.000, - minus 3/20 deler, da det reduseres med 1/20 del for hvert år.



Etter 10 år vil prisen for gjenkjøp være halvert. Vi har også et valg etter 3 år og ikke fortsette, og ikke kjøpe anlegget. Da velger Ohmia om de vil hente ut igjen sine eiendeler eller ei.

Slik det er nå kan det virke litt dyrt for noen, men alternativet hadde måtte blitt en stor husleieøkning bare for å oppgradere fellesanlegget. I tillegg ville de som ønsket å koble seg på fått en mye større inngangspris før de fikk strøm til bilen. I tillegg måtte de sørge for årlig kontroll av anlegget sitt, og koste ny lader om noe skulle skje den. De ville også kunne ta ut mindre effekt fra laderen, enn det som vi har nå.

Vi har fått noen få tilbakemeldinger med spørsmål, og vi har forsøkt å besvare spørsmål og tilbakemeldinger så godt det lar seg gjøre. I denne prosessen ser vi at vi med fordel kunne ha innhentet synspunkter fra beboere i et beboermøte før styrets vedtak, men på bakgrunn av smittevernreglene, har ikke dette vært mulig å gjennomføre. Vi gleder oss til hverdagen blir mer normal og til å ha mer kontakt med andelseiere igjen. Vi kommer til å gjennomføre et beboermøte så snart smittesituasjonen tilsier at det er lov.

Ved flere spørsmål om saken henviser styret til Obos eller Juridisk avdeling.

Mvh

Rikke Thorshaug, styreleder
Tom Brenden, styremedlem
Anne Signe Landheim, styremedlem



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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Installert ladeanlegg til elbiler	Rammeavtale med Ohmia Charging
2012	Maling	
2010 - 2012	Skiftet panel	
2010 - 2012	Etterisolering rundt vinduer	
1998 - 2000	Belegningsstein	