



## Årsregnskap for regnskapsåret 2018

Organisasjonsnr: 971 277 599  
Navn/foretaksnavn: SNARØYA SAMEIE  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

Brønnøysundregistrene  
01.11.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



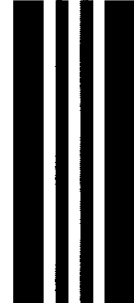
Brønnøysundregistrene - Regnskapsregisteret

2018 100210

VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2018

+

SNARØYA SAMEIE v/Brækhus Dege Eiendom AS Postboks 1369 Vikå 0114 OSLO	Organisasjonsnr.  971 277 599	SAM
--	-------------------------------------	-----



Registrerte opplysninger per 18.06.2019		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato 01.01.2018	Avslutningsdato 31.12.2018	Startdato	Avslutningsdato

Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap  NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap
---	-----------------------	---

Kun for aksjeselskap som har meldt fravalg av revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres  Ja

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører  Ja

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet  Ja

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet  Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av  IFRS selskap  IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av  Funksjon selskap  Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak?  Ja  Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den \_\_\_\_\_ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

*de  
attinn*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret *ORF*

G  NYVE  Admr  Kregn Ja  Nei  Aktiv. regn

M  Rets  Ant.s  *23*

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	l-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	l-k-rev	n			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k-regn	kto	d.k	ik-fv	konsf	ifrs	fr-rev					funk	u.off	brev			

+

BR-1001-11

+



Organisasjonsnr: 971 277 599  
SNARØYA SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2, 3	3 416 839	7 344 820
Sum inntekter		3 416 839	7 344 820
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5	3 162 104	7 170 703
Sum kostnader		3 162 104	7 170 703
Driftsresultat		0	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		254 735	174 117
Totalresultat		254 735	174 117
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Sum overføringer og disponeringer		0	0



Organisasjonsnr: 971 277 599  
SNARØYA SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		125 400	125 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	6	125 400	125 400
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	7	1 140 083	812 872
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	29 295	811 956
Sum omløpsmidler		29 295	811 956
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 294 778</b>	<b>1 750 228</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		387 332	132 597



Sum opptjent egenkapital		387 332	132 597
Sum egenkapital	9	387 332	132 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelsler		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		125 400	125 400
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	10	125 400	125 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 412	738 772
Annen kortsiktig gjeld	11	613 634	753 459
Sum kortsiktig gjeld		782 046	1 492 231
Sum gjeld		907 446	1 617 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 294 778	1 750 228



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2019 439412

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 277 599  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SNARØYA SAMEIE  
Forretningsadresse: v/Brækhus Eiendom AS  
Roald Amundsens gate 6  
0161 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

**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: Brækhus Eiendom AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2019

**Grunnlag for avgivelse**

År 2018: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018.

*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, 18.06.2019

←



## Ordinært årsmøte

Snarøya Sameie,  
mandag 29. april 2019 kl 18.30 – 19.30

**BRÆKHUS**



**SNARØYA SAMEIE**

Til seksjonseiere:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Snarøya Sameie.

**Tid: Mandag 29. april 2019 kl. 18.30 – 19.30.**

**Sted: Hundsund Ungdomsskole, Elevlandskap**

**SAKSLISTE**

--- o ---

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av sakliste

**2. Årsmeldinger fra styrene**

**3. Årsoppgjøret**

**4. Godtgjørelse til styret og revisor**

**5. Innmeldte saker**

Oslo, 15. april 2019  
Snarøya Sameie

**STYRET**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på årsmøtet:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på sameiermøtet.

### Sak 2: Arsmelding fra styret

Arsmelding for 2018 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Arsoppgjøret

Resultatregnskap 2018 og balanse pr. 31.12.2018 er vedlagt. Det presiseres at Snarøya Sameie er et driftsselskap der driftskostnadene er lik driftsinntekter fra underliggende sameier. De underliggende sameiene er ansvarlige for Snarøya Sameies formue og gjeld i henhold til vedtektsfestet eierbrøk. Øvrige inntekter og utgifter i Snarøya Sameie gjelder utleie av vaktmesterleilighet, parkeringsplasser og garasjeplasser. Sameiet budsjetteres derfor ikke men budsjetteringen gjøres i underliggende sameier, ref. vedtektene § 14.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2018, for Snarøya Sameie som viser et overskudd på kr. 254 735 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter som sameiene har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Sak 4 Godtgjørelse til styret og revisor

I tidligere år har Snarøya Sameie praktisert styrehonorar på kr. 100 000, fordelt etter vedtektsfestet eierbrøk, slik at honoraret belastes de underliggende sameier.

Revisors faktura på kr. 4 344 er belastet årsregnskapet for 2018 og foreslås godkjent.

Vedtaket antas godkjent ved alminnelig flertall.



## STYRETS ÅRSBERETNING 2018 Snarøya Tingrettslig Sameie

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 24. april 2018 fikk styret følgende styresammensetning:

Marit Sandnes Dalset, R7	styreformann - til 2019
Øystein K. Hansen, P1	styremedlem - til 2019
Arturas Polskij, P3	styremedlem - til 2019
Jan Thomas Eagye, R5	styremedlem - til 2019

*I ettertid av årsmøtet er styret reorganisert slik at Øystein Hansen ble styreleder.*

### Likestilling

Sameiets styre består av 1 kvinne og 3 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Brækhus Eiendom AS. Kontaktperson er Steffen Tronstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er RMS Norge AS. Vaktmester Andersen leverer vaktmestertjenester.

Gral AS leverer renholdstjenester. Vaktmesterkompaniet AS leverer brøyting.

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Pelvikveien 1, Pelvikveien 3, Rolfstangveien 5 samt Rolfstangveien 7, alle 1367 Snarøya i Bærum kommune, med gnr. 41. Tomt og bygninger er fullverdiforsikret i Gjensidige.

### Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt flere styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Samarbeidsstruktur mellom sameiene, ny styresammensetning i R7 -> nytt styre i SS
- Kontinuitet mellom nytt og gammelt styre
- Arrangert vårdugnad. Styret har vedtatt at høstdugnad utgår.
- ENØK – prosjekt varmeanlegg. Ferdigstillelse
- Utbedring av vibrasjoner/ulyder fra varmepumpeanlegg.
- Sett på måter å kunne finansiere nye prosjekter ved å bedre utnytte økonomisk potensiale av fellesområder
- Innhenting av tilbud for elbillading på fellesparkeringsen
- Arbeid og oppgradering med/av grøntanlegg og fellesareal
- Revidert parkeringsløsning. Ny løsning med nettbasert registrering av beboere og gjester
- Løpende vedlikehold
- Ny vaktmestertjeneste
- Ny avtale av TV- og internettløsning
- Diverse saker ang. seksjonseiere
- Korrespondanse med styrelederne, vaktmester og forretningsfører



## **Spesielt for sameiet Snarøya Sameie**

Styrets hovedfokus i perioden har vært ≈bergvarmeprosjekt og enøktiltak, el-billøsning, styrekontinuitet, rens av spillvannsledninger, ny TV- og internettavtale og ny vaktmestertjeneste.

Andre prosjekter som står på agendaen i neste periode er:

### **- Finansiering av fremtidige prosjekter**

Vi har flere store prosjekter vi ønsker å gjennomføre. Renovasjon/rørfornyning for eksempel i tillegg til vedlikehold av bygningsmassen og grøntområdene. Byggene begynner å bli noen år og med det kommer behov for vedlikehold. Styret mener at vi istedenfor å ta opp nye lån kan finansiere hele eller deler av disse prosjektene ved å selge Vaktmesterleiligheten og vaskeriene i P1 og/eller R7 (for eksempel omgjøring til leiligheter). Alternativet er å ta opp lån (med medførende økning av fellesutgiftene) eller kapitalinnkreving. Lånerentene er på vei oppover, og vi ønsker ikke å ta opp lån om vi kan unngå det.

### **- Renovasjon; videre arbeid for fast fremtidig avfallsløsning**

Ekstraordinært sameiermøte 15.02.2017 fattet vedtak om at styret har mandat til å fastsette deler av Snarøya Sameies fellesareal til varige avfallsløsninger. Styret valgte i 2017 å legge endelig løsning på is, da sameiene hadde store nok kostnader som var vurdert som langt viktigere. Vi ønsker å se videre på dette og hvordan vi kan løse det økonomisk.

### **- Vedlikehold**

Styrets kanskje viktigste oppgave er å vedlikeholde bygningsmassen. Dette vil vi ha fokus på i tiden fremover.

### **- Dugnad**

Vårdugnad 2019 vil være felles for alle sameiene, og avsluttes med sosialt samvær med felles grilling. Styret ber alle seksjonseiere holde av mandag 6.mai (eventuelt tirsdag 7.mai om dårlig vær 6.) ettermiddag. Det er bestilt opphenting av hageavfall samt diverse «diverse» fra alle seksjonseiere, utplassering av dette gjøres utenom oppsatt dugnadstid. Henting skjer onsdag 8.mai.

### **- Ladestasjoner for el-biler.**

Styret reviderer parkeringssituasjonen jevnlig. Vi har fått innvilget støtte fra Bærum kommune på inntil 200 000,- i støtte for lading av elbil. Dette er det største prosjektet styret har jobbet med i andre halvdel av 2018 og vi har mottatt tilbud å løsning fra flere leverandører for lading på fellesparkeringen (garasjene er ikke en del av dette prosjektet). Styret jobber i samarbeid med Elbilforeningen. Planlagt ferdigstilling er andre halvdel, 2019. Dette forutsetter godkjenning på ekstraordinært møte som bør holdes før sommeren.

### **- Økonomi**

Sameiene har hatt store investeringer i fornyet varmeløsning (bergvarmeprosjektet). Videre får vi kostnader til nye prosjekter, løpende vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av grøntområder. Det er flere trær som bør felles og dette må gjøres av innleid personell.

### **- Vedtekter og husordensregler**

Styret ber alle seksjonseiere om å følge opp om våre felles satte regler. De er kommet til av en grunn, og styret ser at vi stadig må henvise beboere til dette, da regler ikke følges. Det siste året har dette i særlig stor grad vært et problem med langvarig og støyende oppussing, og også hensetting av oppussingsavfall og materialer på fellesarealer over lang tid, samt manglende rydding og rengjøring her.

Lag kontrakt med dine håndverkere/entreprenører, hvem av dere som har ansvaret for opprydding og vasking av fellesarealer, samt reparasjon av skader på fellesareal. Det er en uheldig sak at styret må benytte sin kapasitet på å motta samt henvise klager av denne art til



eiere.

Vi må også be om at alle eiere utviser respekt og hensyn til alle naboer når det gjelder røyking på balkongene. Det er seksjoner som har fått brennmerker/hull og andre skader i sin markise som følge av bl.a. brennende sneiper kastet ut fra balkonger ovenfor. Dette er selvfølgelig helt uakseptabelt.

Det er den enkeltes eiers ansvar å lese og sette seg inn i vedtekter og husordensregler, samt sørge for at eventuelle leietakere også er innforstått og følger disse.

### **Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Bærum kommune.

### **Ansatte/arbeidsmiljø**

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet i styret anses for tilfredsstillende.

### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

### **Forsknings- og utviklingsaktiviteter**

Selskapet driver ikke FOU.

### **Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er avlagt under denne forutsetningen. Selskapets likviditet er tilfredsstillende fordi utgifter fordeles til undersameierne. Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 254 735. Det foreslås at overskuddet legges til egenkapital fra tidligere år. I 2017 var egenkapitalen på kr. 132 597. Hvis man tillegger årets overskudd vil egenkapitalen utgjøre kr. 387 332 pr. 31.12.18. For øvrig vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Snarøya, 2.april 2019

Øystein Klingenberg Hansen /sign.  
Styreleder

Arturas Polskij /sign.  
Styremedlem

Jan Thomas Eagye /sign.  
Styremedlem

Arve Isaksen /sign.  
Styremedlem



**BRÆKHUS**

**Balanse pr. 31.12.2018**

Snarøya Sameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2018	2017
<b>Eiendeler</b>			
Bygninger		125 400	125 400
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>6</b>	<b>125 400</b>	<b>125 400</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	7	1 140 083	812 872
Bankinnskudd og kontanter	8	29 295	811 956
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 169 378</b>	<b>1 624 828</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 294 778</b>	<b>1 750 228</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		132 597	132 597
Årets resultat		254 735	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap)</b>	<b>9</b>	<b>387 332</b>	<b>132 597</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Leieboerinnskudd		125 400	125 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10</b>	<b>125 400</b>	<b>125 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		11 150	600 295
Leverandørgjeld		168 412	738 772
Annen kortsiktig gjeld	11	602 484	153 165
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>782 046</b>	<b>1 492 231</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>907 446</b>	<b>1 617 631</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 294 778</b>	<b>1 750 228</b>

Bærum,  
Styret for Snarøya Sameie

Øystein Klingenberg Hansen  
Styrets leder

Arturas Polskij  
Styremedlem

Jan Thomas Gulbranson Eagye  
Styremedlem

Arve Isaksen  
Styremedlem



## BRÆKHUS

### Resultatregnskap 2018

Snarøya Sameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	122 066	90 717	0	0
Andre leieinntekter	3	148 396	141 260	0	0
Andre inntekter		39 414	0	0	0
Kostnader til fordeling		3 106 963	7 112 843	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>3 416 839</b>	<b>7 344 820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	4	4 344	4 344	0	0
Forretningsførerhonorar		46 752	47 472	0	0
Driftskostnader administrasjon		3 071	0	0	0
Andre kostnader	5	3 107 937	7 118 887	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 162 104</b>	<b>7 170 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 735</b>	<b>174 117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>254 735</b>	<b>174 117</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. I balansen er det ført en garasjebygning, eid av sameiet. Denne er oppført til kostpris og avskrives ikke. Det var 38 eiere som gjorde innskudd på kr. 3.300,-, totalt 125.400,- for garasjebyggene. Sameiet leier ut en vaktmesterleilighet som ikke er seksjonert.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres hvert kvartal ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

### Note 2 Fellesutgifter

	2018	2017
Garasjeleie	11 725	90 717
Parkeringsplasser	110 341	0
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>122 066</b>	<b>90 717</b>

Leieinntekter for garasjene og parkeringsplassene fremgår av to separate poster, i motsetning til årsregnskapet for 2017.

### Note 3 Andre leieinntekter

	2018	2017
Diverse inntekter	13 600	5 200
Leietillegg utleieboliger	134 796	136 060
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>148 396</b>	<b>141 260</b>

Diverse inntekter på kr. 13 600 gjelder viderefakturering av egenandel i en forsikringssak og salg av vaskekort.



## Note 4 Revisjonshonorar

	2018	2017
Revisjonshonorar	4 344	4 344
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>4 344</b>	<b>4 344</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 5 Andre kostnader

	2018	2017
Andre kostnader	76	91
Fordeling andre driftskostnader eiendom	43 303	51 132
Fordeling andre tjenester og honorarer	0	136 556
Fordeling annen kontorkostnad	0	297
Fordeling Annet rep. og vedlikehold	35 079	6 009
Fordeling avgifter radio/ tv	459 790	392 200
Fordeling Bank og kortgebyr	1 897	1 370
Fordeling Bergvarme	35 131	4 017 996
Fordeling Container leie/tømming	11 405	24 288
Fordeling diverse utgifter	4 444	1 476
Fordeling egenandel forsikring	28 000	8 000
Fordeling elektrikerarbeide	7 386	4 692
Fordeling faste kostn. innkl. v.mester	153 990	154 736
Fordeling forsikring	243 308	234 031
Fordeling fyringsanlegg	9 371	0
Fordeling gartnerarbeide/ grøntanlegg	76 448	123 423
Fordeling Kontingent HL	1 550	1 610
Fordeling kostnader fellesarrangementer	4 230	0
Fordeling lyspærer/ lysrør/ sikringer	0	906
Fordeling morarenter	6 206	21 706
Fordeling møtekostnader	0	3 675
Fordeling nøkler, låser, navnskilt o.l	15 708	8 826
Fordeling Omkostn. ifm. inkasso	11 903	0
Fordeling porto	897	2 110
Fordeling porttelefon	1 585	0
Fordeling renteinntekter	-1 362	-1 725
Fordeling rørleggearbeid	360 919	404 020
Fordeling snøbrøyting/ strøing	16 646	8 059
Fordeling strøm	329 247	85 179
Fordeling strøm fyrkjele	577 200	988 075
Fordeling styrehonorar	85 575	114 100
Fordeling styremøter	0	3 487
Fordeling Telefon	4 337	2 273
Fordeling trappevask v/byrå	236 335	145 120
Fordeling utbytte Gjensidige	-33 753	-31 642
Fordeling varmeanlegg	371 670	0
fordeling vaskerianlegg	0	13 480
Fordeling veier og parkeringsplasser	0	185 688
Fordeling verktøy/ redskap	15 303	0
Kurs for styremedlemmer	0	700



Malerarbeid	0	5 706
Tilbakebetaling av skatt 2015	-17 655	0
Tilleggstjenester v.m.	11 767	1 241
Øre-/kroneavrunding	0	-1
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>3 107 937</b>	<b>7 118 887</b>

Kostnadene relatert til bergvarmeprosjektet er kontert på ulike konti fordi kostnadene gjelder ulike typer arbeid, hovedsakelig Fordeling Bergvarme, Fordeling rørleggerarbeid og Fordeling varmeanlegg.

#### Note 6 Anleggsmidler

	2018	2017
Bygninger	125 400	125 400

Det var 38 eiere som gjorde innskudd på kr. 3.300,-, totalt 125.400,- for garasjebyggene. Bygningen avskrives ikke. Se for øvrig note 10.

#### Note 7 Kortsiktige fordringer

	2018	2017
Kundefordringer	852 123	84 344
Kunderestanse	11 150	600 295
<b>Kundefordringer</b>	<b>863 273</b>	<b>684 639</b>
Leverandører - til gode	75 374	0
Periodisering forsikring	63 669	60 827
Periodisering kabel TV	125 459	67 407
Periodisering snøbrøyting	12 308	0
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>276 810</b>	<b>128 234</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 140 083</b>	<b>812 872</b>

#### Note 8 Kontanter og bankinnskudd

	2018	2017
Bankinnskudd	29 233	811 893
Bankinnskudd for skattetrekk	63	63
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>29 295</b>	<b>811 956</b>

#### Note 9 Egenkapital

	2018	2017
Udekket tap	132 597	132 597
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>132 597</b>	<b>132 597</b>
Årets resultat	254 735	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>387 332</b>	<b>132 597</b>

Snarøya Sameie eies av Sameiet Pelvikveien 1, Sameiet Pelvikveien 3, Sameiet Rolfstangveien 5 og Sameiet Rolfstangveien 7. Eierforholdet mellom sameiene er regulert i vedtektene § 2 og er som følger:

14 parter i Pelvikveien 3, hver 0,994827 %, til sammen 13,927578 %  
32 parter i Pelvikveien 1, hver 0,994827 %, tilsammen 31,834464 %



24 parter i Rolfstangveien 5, hver 0,994827 %, tilsammen 23,875848 %  
25 parter i Rolfstangveien 7, eller 0,994827 % tilsammen 24,870675 %  
4 parter i Rolfstangveien 7, hver på 27/763 deler eller 1,074413 % tilsammen 4,297652 %  
2 parter i Rolfstangveien 7, hver på 15/763 deler eller 0,596896 % tilsammen 1,193792 %

Totalt 100 %

#### Note 10 Langsiktig gjeld

	2018	2017
Garasjeinnskudd	125 400	125 400
<b>Sum leieboerinnskudd</b>	<b>125 400</b>	<b>125 400</b>

#### Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
Andre påløpte kostnader	151 984	153 165
Mellomregning Pelvikveien 1	143 259	0
Mellomregning Pelvikveien 3	62 620	0
Mellomregning Rolfstangveien 5	107 669	0
Mellomregning Rolfstangveien 7	136 952	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>602 484</b>	<b>153 165</b>



RSM Norge AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

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

Til årsmøtet i Snarøya Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Snarøya Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 254 735. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 sameiet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 sameiets 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.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Snarøya Sameie



*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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 16. april 2019  
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor



## 5. SAKER TIL BEHANDLING OG AVSTEMMING

### 5.1 Salg av vaktmesterleiligheten (innmeldt av styret)

For å kunne finansiere nye prosjekter og eventuelt nedbetale gjeld ønsker styret å selge vaktmesterleiligheten i Rolfstangveien 7. Per nå leier sameiet denne ut. Alternativet er å ta opp mer lån, gjøre kapitalinnkreving eller ikke utføre disse prosjektene. Ved salg vil vi kunne unngå økning i fellesutgifter og samtidig gjøre plassen vi bor på hyggeligere, mer funksjonell og attraktiv.

Styret ønsker mandat av årsmøtet til selge vaktmesterleiligheten. For å gjøre leiligheten i stand før salg ber også årsmøtet om å få ta opp ett midlertidig lån på inntil 1,5 millioner. Dette for å kunne gjøre om til 2 soverom, om mulig.

### 5.2 Salg av vaskeri i Pelvikveien 1

Sameiene har og drifter 2 vaskerier. Disse er lite i bruk og opptar ca 80 kvadratmeter. En leilighet med denne størrelsen vil kunne innbringe sameiene betydelige midler til formål nevnt under salg av vaktmesterleiligheten. Å gjøre vaskeriet om til leilighet vil selvfølgelig kreve at vi først investerer midler for å gjøre den i stand.

Styret ønsker mandat av årsmøtet til selge vaskeriet i Pelvikveien 1, samt et midlertidig lån på inntil 2,5 millioner for istandsettelse.

### 5.3 Salg av vaskeri i Rolfstangveien 7

Samme begrunnelse som for vaskeri i Pelvikveien 1.

Styret ønsker mandat av årsmøtet til selge vaskeriet i Rolfstangveien 7.

### 5.4 Tilrettelegging av ladeplasser for elbil

Styret har jobbet lenge med dette og har nå valgt en leverandør for tilrettelegging av lading for elbil på opptil 36 parkeringsplasser. Styret vil utrede om dette på årsmøtet og ber om å få ta opp lån på inntil kr 600 000,- for infrastruktur. Fra dette vil vi senere kunne trekke fra innvilget støtte fra Bærum kommune på inntil 200 000,- når prosjektet er ferdigstilt.



**NAVNESEDDEL TIL BRUK VED ÅRSMØTET**

Seksjonseierens navn og seksjonens nummer skrives på denne navneseddel som leveres ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Navn: .....

Seksjonsnr./leil.nr.: .....

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller eventuell samboer møte, men bare med en stemme for seksjonen. Framleier har rett til å møte men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

---

**FULLMAKT**

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... eier av seksjon nr. ....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ... .. 2019 og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

Oslo, den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift



STEMMESEDDEL

---

---

---

---

3-----

STEMMESEDDEL

---

---

---

---

3-----

STEMMESEDDEL

---

---

---

---



## **Brækhus**

Brækhus driver i hovedsak med advokatvirksomhet og eiendomsforvaltning i selskapene Brækhus Advokatfirma DA og Brækhus Eiendom AS. Eiendomsjus og eiendomsforvaltning har stått sentralt siden oppstarten i 1929. Vår visjon er å hjelpe virksomheter og personer fremover. Vi tilstreber å være tydelige, uavhengige og handlekraftige i arbeidet for kundene og i forhold til deres motparter.

## **Brækhus Eiendom AS**

Brækhus Eiendom AS forvalter i dag ca. 200 boligselskaper med til sammen ca. 10.000 boliger og næringsleieforhold. Selskapet eies av partnerne i Brækhus Advokatfirma DA. Brækhus Eiendom AS har felles kontorlokaler med advokatfirmaet og gjennom det en unik tilgang til juridisk kompetanse på alle virksomhetsområder. Boligselskaper forvaltet av Brækhus Eiendom AS får 20 % rabatt på advokattjenester. Beboere får gunstige tilbud på tjenester fra eiendomsmegler i forbindelse med salg og utleie av eiendom.

## **Brækhus Advokatfirma DA**

Brækhus Advokatfirma DA er et fullservice advokatfirma med ca. 60 advokater med kontorer i Oslo, Sandvika. Våre advokater er meget kompetente innen eiendoms- og entrepriserett, herunder blant annet seksjonering, opprettelse av borettslag, plan- og bygningsrett, tomtefeste, selskapsorganisering, skatterett, utleie og tvisteløsninger. Vi har lang erfaring med å representere både boligselskaper/byggherrer og utbyggere i forskjellige faser av en byggeprosess. Advokatfirmaet tilbyr også styrestøttefunksjon for de selskapene som måtte ønske en slik løsning.

## **BD VAT and Tax Services AS**

BD VAT and Tax Services AS leverer regnskapstjenester og bistand innen merverdiavgiftrelaterte problemstillinger til utenlandske og norske oppdragsgivere som driver virksomhet i Norge.

## **Rabattordninger for boligselskap og dets beboere**

Brækhus Eiendom AS har framforhandlet rabattavtaler for *boligselskapene* på en rekke områder bl.a. forsikring, finansiering, fyringsolje, tekniske konsulenttenester, service- og vedlikehold av heisanlegg, strøm, telefoni, vaktmestertjenester, meglertjenester og revisjon. Og som nevnt får også boligselskapene rabatt på tjenester fra Brækhus Advokatfirma (pt. 20 %). *Beboere* i selskaper som Brækhus Eiendom AS forvalter får rabatt på meglertjenester hos Krogsveen.

## **Brækhus Eiendom AS**

Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: eiendom@braekhus.no

## **Brækhus Advokatfirma DA**

**Oslo:** Roald Amundsens gate 6, Pb. 1369 Vika, NO-0114 Oslo  
Tel. + 47 23 23 90 90 E-mail: advokat@braekhus.no

**Sandvika:** Rådmann Halmrasts vei 7, Pb. 216, NO-1300 Sandvika  
Tel. + 47 67 21 69 00

**[www.braekhus.no](http://www.braekhus.no)**