



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 599  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: SNARØYA SAMEIE  
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl  
Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Nancy Merete Sørøy  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 01.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,3	2 299 756	3 416 839
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 299 756</b>	<b>3 416 839</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4,5	2 068 609	3 162 104
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 068 609</b>	<b>3 162 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 147</b>	<b>254 735</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		73	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>73</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>73</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		231 220	254 735
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<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		125 400	125 400
Sum varige driftsmidler		125 400	125 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	6	125 400	125 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	7	842 871	1 140 083
Sum fordringer		842 871	1 140 083
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	27 872	29 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 872	29 295
Sum omløpsmidler		870 743	1 169 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>996 143</b>	<b>1 294 778</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		618 552	387 332
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>618 552</b>	<b>387 332</b>
<b>Sum egenkapital</b>	9	<b>618 552</b>	<b>387 332</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>			
Øvrig langsiktig gjeld		125 400	125 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>125 400</b>	<b>125 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	10	<b>125 400</b>	<b>125 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		222 816	168 412
Annen kortsiktig gjeld	11	29 375	613 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 191</b>	<b>782 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>377 591</b>	<b>907 446</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>996 143</b>	<b>1 294 778</b>



## Resultatregnskap 2019

**Snarøya Sameie**  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
<b>Driftsinntekter</b>			
Fellesutgifter	2	164 621	122 066
Andre leieinntekter	3	140 896	148 396
Andre inntekter		0	39 414
Kostnader til fordeling		1 994 239	3 106 963
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 299 756</b>	<b>3 416 839</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Revisjonshonorar	4	4 479	4 344
Forretningsførerhonorar		48 204	46 752
Reparasjoner og vedlikehold		20 225	0
Andre kostnader	5	1 995 701	3 111 008
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 068 609</b>	<b>3 162 104</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>231 147</b>	<b>254 735</b>
Finansinntekter		73	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>73</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>231 220</b>	<b>254 735</b>



## BRÆKHUS

### Balanse pr. 31.12.2019

Snarøya Sameie  
av Brækhus Eiendom AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2019	2018
<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	842 871	1 140 083
Bankinnskudd og kontanter	8	27 872	29 295
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>870 743</b>	<b>1 169 378</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>996 143</b>	<b>1 294 778</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap		387 332	387 332
Årets resultat		231 220	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap)</b>	<b>9</b>	<b>618 552</b>	<b>387 332</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.		2 700	11 150
Leverandørgjeld		222 816	168 412
Annen kortsiktig gjeld	11	26 675	602 484
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>252 191</b>	<b>782 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>377 591</b>	<b>907 446</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>996 143</b>	<b>1 294 778</b>

Bærum,  
Styret for Snarøya Sameie

Øystein Klingenberg Hansen  
Styrets leder

Henriette Høyskel  
Styremedlem

Jan Thomas Gulbranson Eagye  
Styremedlem

Arve Isaksen  
Styremedlem



## 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

	2019	2018
Garasjeleie	57 625	11 725
Parkeringsplasser	106 996	110 341
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>164 621</b>	<b>122 066</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2019	2018
Diverse inntekter	0	13 600
Leietillegg utleieboliger	140 896	134 796
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>140 896</b>	<b>148 396</b>

### Note 4 Revisjonshonorar

	2019	2018
Revisjonshonorar	4 479	4 344
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>4 479</b>	<b>4 344</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



## Note 5 Andre kostnader

	2019	2018
Andre kostnader	0	76
Fordeling andre driftskostnader eiendom	22 787	43 303
Fordeling andre inntekter	-9 184	0
Fordeling Annet rep. og vedlikehold	2 283	35 079
Fordeling avgifter radio/ tv	501 225	459 790
Fordeling Bank og kortgebyr	3 765	1 897
Fordeling Bergvarme	1 485	35 131
Fordeling brannalarm	19 281	0
Fordeling Container leie/tømming	0	11 405
Fordeling diverse utgifter	70	4 444
Fordeling egenandel forsikring	0	28 000
Fordeling elektrikerarbeide	0	7 386
Fordeling faste kosrn. innkl. v.mester	198 948	153 990
Fordeling forsikring	254 533	243 308
Fordeling fyringsanlegg	6 359	9 371
Fordeling gartnerarbeid/ grøntanlegg	8 851	76 448
Fordeling Kontingent HL	1 550	1 550
Fordeling kostnader fellesarrangementer	929	4 230
Fordeling lyspærer/ lysrør/ sikringer	7 993	0
Fordeling morarenter	0	6 206
Fordeling nøkler, låser, navnskilt o.l	0	15 708
Fordeling Omkostn. ifm. inkasso	1 469	11 903
Fordeling porto	293	897
Fordeling porttelefon	2 709	1 585
Fordeling renteinntekter	-1 799	-1 362
Fordeling rørliggearbeid	-13 970	360 919
Fordeling snøbrøyting/ strøing	18 486	16 646
Fordeling strøm	280 086	329 247
Fordeling strøm fyrkjele	304 490	577 200
Fordeling styrehonorar	85 574	85 575
Fordeling styremøter	875	0
Fordeling Telefon	4 695	4 337
Fordeling trappevask v/byrå	226 856	236 335
Fordeling utbytte Gjensidige	-33 827	-33 753
Fordeling varmeanlegg	91 209	371 670
Fordeling verktøy/ redskap	0	15 303
IT kostnader	1 653	3 071
Tilbakebetaling av skatt 2015	0	-17 655
Tilleggstjenester v.m.	6 027	11 767
Øre-/kroneavrunding	2	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>1 995 701</b>	<b>3 111 008</b>

## Note 6 Anleggsmidler

	2019	2018
Bygninger	125 400	125 400

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



## Note 7 Kortsiktige fordringer

	2019	2018
Kundefordringer	85 901	852 123
Kunderestanse	545 523	11 150
<b>Kundefordringer</b>	<b>631 424</b>	<b>863 273</b>
Andre periodiseringer	3 520	12 308
Leverandører - til gode	7 850	75 374
Periodisering forsikring	68 498	63 669
Periodisering kabel TV	131 579	125 459
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>211 446</b>	<b>276 810</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>842 871</b>	<b>1 140 083</b>

## Note 8 Kontanter og bankinnskudd

	2019	2018
Bankinnskudd	27 810	29 233
Bankinnskudd for skattetrekk	63	63
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>27 872</b>	<b>29 295</b>

## Note 9 Egenkapital

	2019	2018
Udekket tap	0	132 597
Annen egenkapital	387 332	254 735
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>387 332</b>	<b>387 332</b>
Årets resultat	231 220	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>618 552</b>	<b>387 332</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 %, til sammen 31,834464 %  
24 parter i Rolfstangveien 5, hver 0,994827 %, til sammen 23,875848 %  
25 parter i Rolfstangveien 7, eller 0,994827 % til sammen 24,870675 %  
4 parter i Rolfstangveien 7, hver på 27/763 deler eller 1,074413 % til sammen 4,297652 %  
2 parter i Rolfstangveien 7, hver på 15/763 deler eller 0,596896 % til sammen 1,193792 %

Totalt 100 %

## Note 10 Langsiktig gjeld

	2019	2018
Garasjeinnskudd	125 400	125 400
<b>Sum leieboerinnskudd</b>	<b>125 400</b>	<b>125 400</b>

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
Andre påløpte kostnader	26 675	151 984
Mellomregning Pelvikveien 1	0	143 259
Mellomregning Pelvikveien 3	0	62 620
Mellomregning Rolfstangveien 5	0	107 669
Mellomregning Rolfstangveien 7	0	136 952
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>26 675</b>	<b>602 484</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 Sameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 231 220. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: UQYMD-ZXEOC-CCP5F-7DZ7L-MLHN3-BMP8Q



Revisors beretning 2019 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2020  
RSM Norge

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

