



Årsmøte 2022

Snipetunet Boligsameie

1. juni 2022

Velkommen til årsmøte i Snipetunet Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. juni 2022 kl. 18:00, Storøya skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fjerne duft jasmin foran 46
6. Gress under «turnstativet»
7. Prosjekt WIFI i garasje
8. Bærekraftig alternativ energiforsyning
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Snipetunet Boligsameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Anne Kari Tveter

Forslag til vedtak

Anne Kari Tveter er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat på kr 733 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Vedlegg

1. 6.1 Revisjonsberetning 2021 -Snipetunet se s.7692.pdf
 2. 7692 Årsrapport og regnskap 2021.pdf
-

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.

Styrets innstilling

Honoraret økes fra 60 til 90.000 .Styret har hatt svært tunge arbeidsoppgaver siste år, og det vil være behov for en større innsats frem mot femårsfristen i oktober 2023. Av den grunn har man og økt antall styremedlemmer til seks.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

Sak 5

Fjerne duft jasmin foran 46

Forslag fremmet av:

Ingeborg Hjellnes Brevik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Duft jasminen foran 46 har ikke ordentlig gro forhold. I følge gartneren har dette flere ganger blitt på pekt. Disse bør fjernes og heller plante noe som klarer de dårlige gro forholdene. Gartneren har anbefalt noe ala de som ble planter ved innkjørselen.

Styrets innstilling

Dette og andre tiltak diskuteres med vår nye gartner Skaaret i april. De lager et forslag på hvilke oppgraderinger som sameiets grøntområde behøver, prioritert basert på sameiets ønsker og økonomi.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerne duft jasmin foran 46
- Mot Fjerne duft jasmin foran 46

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fjerne duft Jasmin foran 46, og plante noe som er levedyktig der i samråd med gartneren.
2. Sameiet følger forslaget til oppgraderinger/ utbedringer fra gartner Skaaret som vil prioritere hensyn til ønsker og økonomi.

Sak 6

Gress under «turnstativet»

Forslag fremmet av:

Ingeborg Hjellnes Brevik

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Legge gress under «turnstativet» som er midt på tunet. Dette vil gjøre at det ser finere ut på tunet, samt at det er mindre grus på asfalten. Det er lagt tilsvarende gress under lekestativene ved svingen i Bjørnenga. Så dette burde føre HMS forsvarlig.

Styrets innstilling

Uavklart og mulig kostbar endring som ikke kan prioriteres i årets budsjett. Alle lekeområder i sameiet er HMS godkjent av utbygger - (Knut verifiserer med OBOS). Styret anbefaler å gjennomføre en HMS kontroll med eksternt firma ifm. neste HMS runde i mai/ juni.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gress under «turnstativet»
- Mot Gress under «turnstativet»

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Anlegge gress under «turnstativet»
2. Uavklart kostnad for tiltaket. Styret anbefaler å gjennomføre en HMS kontroll med eksternt firma ifm. neste HMS runde.

Sak 7

Prosjekt WIFI i garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I garasje og kjelleranlegget til Snipetunet boligsameie er det meget dårlig eller ingen mobilsignaler i garasje og kjellerområdene. Mangel på mobildekning medfører at beboere som får utfordringer i kjelleren ikke har mulighet til å kontakte naboer for hjelp.

I tillegg får sameiet en stadig økende elbil flåte som skal lades, og det kan da bli behov for å ha en mer aktiv styring av bilens lading enn det som er nødvendig i dag. Mange av parkeringsplassene er så utilgjengelig for mobilsignaler at det ikke er mulig å styre bilens lading fra leiligheten.

Det har vært forsøkt etablert en forlengelse av mobilnettet i garasjen, men dette nettet ble stengt pga uregelmessig støy. Styret vil gjerne se på muligheten for å finne en løsning som kan gi wifi tilgang i garasje og kjellerområdene. Slike løsninger er etablert på flere tun på Fornebu, og har gitt beboerne mobildekning forutsatt at den enkelte beboer har en telefon som kan settes opp med WIFI telefoni.

En WIFI løsning er forbundet med en investering, antageligvis 50.000 kroner og oppover, avhengig av hvor mange routere som må etableres. I tillegg vil det påløpe kostnader til drift av anlegget.

Styret ønsker å utrede en løsning for wifi dekning i garasje og kjellerområdet, og komme tilbake til sameiet med et forslag til løsning som beboerne i Snipetunet kan ta stilling til, og spør i den forbindelse om det er noen i sameiet som har forutsetninger og/eller interesse i å være med i en gruppe som utreder alternative løsninger for et slikt anlegg som kan presenteres for beslutning av sameierne i Snipetunet boligsameie?

Styrets innstilling

Kommunikasjonsmulighet i garasjeanlegget burde ha vært tilgjengelig fra dag 1. I tillegg kan det være livsnødvendig med mobildekning i garasje/ boder i tilfelle akutte medisinske behov. Styret anbefaler derfor at man nå utreder aktuelle løsninger.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede en løsning for wifi dekning i garasje og kjellerområdet, og komme tilbake til sameiet med et forslag til løsning (-er).

Sak 8

Bærekraftig alternativ energiforsyning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I løpet av 2021 og 2022 har vi opplevd energipriser som veldig få kunne forutse for bare noen år siden. I det korte perspektivet er det åpenbart at uroligheter som begrenser gassflyt fra Russland til Europa medfører knapphet på energi. I det litt lengre tidsperspektivet vil et stadig økende energiforbruk i Norge gi et press på energipriser, og vi må forvente at energiprisene vil ligge over det vi er vant til å ha i Norge.

Politisk legges det opp til at det gis støtte til installasjoner som kan bidra til økende grad av fornybar energiproduksjon i Norge.

Styret i Snipetunet Boligsameie ønsker å utrede muligheten til å finne en alternativ energibærer som kan redusere dagens innkjøp av energi (felles vannoppvarming og til energiforbruk på fellesområder).

Vi vil stille to spørsmål i den forbindelse:

Er det stemning for at styret setter i gang en utredning for å finne en alternativ fornybar energikilde som kan brukes av og i Snipetunet?

Dersom det svares ja på spørsmål 1, er det beboere som vil være med å bidra i en slik utredning?

Styrets innstilling

Styrets mening er uttrykt over.

Forslag til vedtak

Er det stemning for at styret setter i gang en utredning for å finne en alternativ fornybar energikilde som kan brukes av og i Snipetunet?

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Reigstad
Geir har vært aktivt styremedlem i et år og har mye erfaring fra tilsvarende verv.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Mauroy
Berit har vært aktivt medlem av valgkomiteen i tre år, og er en engasjert person for sameiet og andre.
- Mette Svalund
Aktivt medlem av festkomiteen siste tre år. En person som er interessert i å bidra til fellesskapet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Tveter
Anne Kari har også vist interesse for sameiet som aktiv deltaker i festkomiteen. Har balanserte meninger og er lett å samarbeide med.
 - Thomas Petersson
Thomas er opptatt av at sameiet skal fungere og har mye erfaring fra tilsvarende arbeid.
-

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Snipetunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Snipetunet Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner

Avventer
signering



Penneo Dokumentnøkkel: 8XJSD-3QZQV-NJ3PX-4JPJL-F3EQ2-1115E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

11 av 28 0.1 Revisjonsberetning 2021 - 01.pptx (se s. 7-92).pdf

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 12:33:33 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

12 av 29 sider | Revisjonsberetning 2021 | ompetnet.se 97692.pdf

Årsrapport for Snipetunet Boligsameie, org.nr. 821 581 532 for 2021

Styrets årsberetning for 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Harry Myrer	Bjørnenga 54
Styremedlem	Gro Guldahl	Bjørnenga 48
Styremedlem	Morten Kiran	Bjørnenga 52
Styremedlem	Geir Reigstad	Bjørnenga 46
Varamedlem	Hanne Fløttum Aagaard	Bjørnenga 52
Varamedlem	May Britt Øhn Solli	Bjørnenga 44

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Snipetunet Boligsameie

Sameiet består av 39 seksjoner.

Snipetunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 821581532, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Bjørnenga 44-46-48

Bjørnenga 52-54

Gårdsnummer 41, Bruksnummer 988

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Snipetunet Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I 2021 har det vært avholdt 11 styremøter. Den store saken som styret har arbeidet med i 2021 er utbedring av gulv. I tillegg til gulvutbedring er det en rekke andre reklamasjonssaker på sameiets fellesarealer som er fulgt opp mot OBOS. Morten Kiran og Knut Myrer har i den anledning deltatt på 14 statusmøter med Obos og WK. Statusmøtene kom i stand på initiativ fra styret for å legge press på fremdrift og utførelse av gulvarbeider samt oppfølging av utestående reklamasjoner for både fellesareal og boenheter. (Av totalt loggførte 101 saker gjenstår det kun 25 saker. Øvrige enten utført, utsatt til våren eller avvist). Styret har hatt stor nytte av bistand og deltakelse fra advokat Fredrik Frøshaug fra Kvale advokater.

1. Utbedring/ reparasjon av skjeve gulv i samtlige 39 boenheter. I henhold til fremdriftsplanen skulle siste enhet vært ferdig i uke 38, men det tok ytterligere fem uker (uke 43) før man var i mål. I de fleste tilfeller ble parkett i samtlige rom fjernet, gulv avrettet (nedbrekking av forhøyninger samt sliping/ pussing/ sparkling) før parkett ble reinstallert.
2. Etter at gulv ble skiftet, gjensto fortsatt mye etterarbeid (bytte av terskler, bord med feil farge, utbedringer av sprekker mm) som i flere tilfeller ikke er endelig avklart. Utover dette ble det en runde to for noen sameiere, dvs. legging av parkett på nytt. Først i slutten av oktober (21.10.) ble den siste av de fire konteinerne som hadde opptatt gjesteparkering og gressplen, fjernet.
3. Større vedlikeholds-/ reklamasjonsarbeider i perioden: Garasjeport påkjørt to ganger, siste gang reparert for ca. 34.000, men ble dekket av forsikringen (minus egenandel). Avtrekksvifte fra garasje (på vegg mot trapp) sluttet å fungere. Det viste seg at absolutt alt måtte byttes.
4. Skjeggkresanering (oktober 2021) av samtlige 19 boenheter i nr. 44 og 46 med tilhørende fellesarealer ble gjennomført i to omganger. Tilbakemelding fra en sameier (etter ny runde med utsetting av feller tidlig i år) var oppmuntrende – ingen kre konstatert.
5. Grøntområder: Etter å ha fylt på ytterligere 15 m³ med jord rundt i bedene i slutten av april 2021, vil vi i år avvente ytterligere jorddugnader til fordel for forslag fra vår nye skjøtselpartner, Skaaret AS. På oppstartmøte med dem tidlig i april vil vi diskutere fornuftige tiltak, samt be om en plan for en langsiktig og god utvikling av grøntområdene. De buskene som ble plantet i bed ved innkjøringen i fjor har stått seg bra. Øvrig nyplanting utenfor nr. 46 og 52 likeså, men behov for suppleringer vurderes.
6. Klipping av bøkehekker til ønsket høyde: Ble gjennomført i juli og vil trenge skjøtsel av sidegrener.
7. Sameiet er fortsatt ikke helt i mål når det gjelder «gammel grums» fra rørleggerfirmaet Andersen& Aksnes. Styret har etterlyst innreguleringsprotokoll for VVS systemene nå i nærmere tre år. Man fikk overlevert et dokument i desember 2021 som kun viste seg å være et FDV-dokument og ingen seriøs reguleringsprotokoll. Styret har overfor Obos forlangt at dette må gjøres på nytt av et eksternt firma, hvilket vil skje over påske.

8. Gulvvarmeanlegget: Etter at turvarmen ble justert opp fire grader (januar 2021) synes det nå som varmesystemene fungerer tilfredsstillende. Men fortsatt har det blitt funnet feil (feilkoplinger av termostater, gal justering av vannhastighet mm). Man bør nå forvente 26 – 28 C i baderomsgulv og 21 – 23 C i oppholdsrom i den kalde årstiden. Solinnstråling spiller en stor rolle og det samme gjelder temperatur på tilført luft via det balanserte ventilasjonsanlegget. Viktig at disse er avstemt mot hverandre for et komfortabelt inn klima. Har man mistanke om feil, gi beskjed til styret.
9. Vedlikeholdsavtalene synes å fungere greit. Det har vært noen utfordringer med drift av heisene og styret har hatt mistanke til at noen av problemene kunne tilskrives tung bruk relatert til gulvarbeider. Sameiet vil få en liten kompensasjon fra Obos for dette. Utover det er det som nevnt over blitt forhandlet frem en ny avtale for grøntskjøtsel (Skaaret med oppstart april 2022). Vår avtale med Skaaret er koplet opp mot den Storøya Huseierforening fikk fremforhandlet. I tillegg til det økonomisk gunstige er det flere fordeler ved at samme firma nå skal drifte alt. (Klipping av egen og fellesarealets plener av kun en aktør).
10. Styret har lansert et tilbud til nyinnflyttede sameiere/ leiere for bestilling/ montering av postkasseskilt, endre adgang til garasje samt navn på ringeklokke ved inngangsdør. Fordelen er at det vil forenkle prosessen, samt at man får et enhetlig utseende på skilt. Prisen er satt til 700 kr og flere har så langt benyttet seg av dette tilbudet.
11. Samarbeid mellom de 13 sameiene på Storøya. Det har vært en viss entusiasme for å få dette til, men det har vist seg tungrodd å bli enige da hvert sameie har forskjellige ideer og behov. Et interessant forslag om alternativ energiforsyning har vært luftet, og vil bli presentert som egen sak for årsmøtet.
12. Adventssamling: Det ble samling under våre flotte lyssatte trær (positivt omtalt i nærliggende sameier) med poser til nærmere 20 fremmøtte barn. Sameiefest mm ble igjen droppet grunnet covid-situasjonen, men et uformelt møte på plenen etter årsmøtet i juni lot seg arrangere.

Kommentarer til årsregnskapet 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig uttrykk for sameiets finansielle stilling og resultatet av årets drift. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 828 674**. Dette er høyere enn budsjett på grunn av avregning av ladestrøm.

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 829 402**. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Årets resultat på kr 733 foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **965 325**.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Kommentarer til budsjett for 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022. Se vedlagt budsjett.

Bærum, 12 mai 2022

Knut Harry Myrer /s/
Styreleder

Morten Kiran /s/
Nestleder

Gro Guldahl /s/
Styremedlem

Geir Reigstad /s/
Styremedlem

SNIPETUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 821 581 532, KUNDENR. 7692

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 824 343	1 759 583	1 737 000	2 090 000
Andre inntekter	3	4 331	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 828 674	1 809 583	1 737 000	2 090 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 523	-15 374	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-81 343	-79 599	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-107 344	-30 363	-20 000	-20 000
Kontingenter		-21 342	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-496 415	-301 765	-270 000	-397 000
Forsikringer		-88 896	-89 139	-85 000	-98 000
Kommunale avgifter	9	-410 500	-384 448	-413 000	-530 000
Kostnader sameie		-56 912	0	0	0
Energi/fyring		-80 855	-157 465	-165 000	-198 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 320	-174 460	-180 000	-197 000
Andre driftskostnader	10	-218 492	-347 062	-310 000	-318 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 829 402	-1 648 135	-1 602 500	-1 948 500
DRIFTSRESULTAT		-728	161 448	134 500	141 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 461	2 240	0	0
Finanskostnader		0	-390	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 461	1 850	0	0
ÅRSRESULTAT		733	163 298	134 500	141 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		733	163 298		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		230	20 955
Kundefordringer		0	-15 511
Forskuddsbetalte kostnader		36 766	27 994
Andre kortsiktige fordringer	12	43 776	0
Energiavregning	13	80 921	0
Driftskonto OBOS-banken		287 468	645 270
Sparekonto OBOS-banken		705 955	604 636
SUM OMLØPSMIDLER		1 155 116	1 283 345
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 155 116	1 283 345
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		965 325	964 592
SUM EGENKAPITAL		965 325	964 592
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 273	26 225
Leverandørgjeld		181 518	183 783
Energiavregning		0	101 715
Annen kortsiktig gjeld		0	7 030
SUM KORTSIKTIG GJELD		189 791	318 753
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 155 116	1 283 345
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 12. mai 2022
Styret i Snipetunet Boligsameie

Knut Harry Myrer /s/

Gro Guldahl /s/

Morten Kiran /s/

Geir Reigstad /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 339 212
Felleskostnader lik	136 188
Kabel-tv	93 600
Internett	93 132
Garasje	73 800
Ladestrøm, perioden februar-oktober 2021	72 384
Solskjerming (mont.våren 2019)	14 827
Bod	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 824 343

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladestrøm	4 330
Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNETEKTER	4 331

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 523.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-102 625
------------------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
--	------

Andre konsulenthonorarer	-4 375
--------------------------	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-107 344
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 357
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-123 223
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 360
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 284
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-83 997
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 195
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-496 415
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 677
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-170 823
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-410 500
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 027
Vaktmestertjenester	-86 027
Renhold ved firmaer	-68 499
Andre fremmede tjenester	-16 739
Trykksaker	-317
Andre kontorkostnader	-12 275
Porto	-781
Kontingenter	-23 392
Bank- og kortgebyr	-2 986
Velferdskostnader	-2 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 492

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINNEKTER	1 461

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning innbetaling ladestrøm	43 776
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 776

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-707 749
SUM INNEKTER	-707 749

KOSTNADER

Techem	51 988
Fjernvarme	725 326
SUM KOSTNADER	777 313

Uoppgjorte avregninger	11 357
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	80 921
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

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

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6719876. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 1.06.22

Selskapsnummer: 7692 Selskapsnavn: Snipetunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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