



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 703 160	1 556 945
Sum inntekter		1 703 160	1 556 945
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	47 922
Annen driftskostnad		1 609 432	1 427 118
Sum kostnader		1 680 174	1 475 040
Driftsresultat		22 986	81 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 505	2 064
Sum finansinntekter		5 505	2 064
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 505	2 064
Resultat før skattekostnad		28 491	83 969
Årsresultat		28 491	83 969
Totalresultat		28 491	83 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 491	83 969
Sum overføringer og disponeringer		28 491	83 969



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 392	116 982
Sum fordringer		64 392	116 982
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 673	458 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 673	458 332
Sum omløpsmidler		504 065	575 315
SUM EIENDELER		504 065	575 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		387 972	359 481
Sum opptjent egenkapital		387 972	359 481
Sum egenkapital		387 972	359 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		88 424	183 338
Annen kortsiktig gjeld		27 669	32 495
Sum kortsiktig gjeld		116 093	215 833
Sum gjeld		116 093	215 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 065	575 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 572255

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 240 724
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 703 160	1 556 945
Sum inntekter		1 703 160	1 556 945
Kostnader			
Lønnskostnad		70 742	47 922
Annen driftskostnad		1 609 432	1 427 118
Sum kostnader		1 680 174	1 475 040
Driftsresultat		22 986	81 905
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 505	2 064
Sum finansinntekter		5 505	2 064
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 505	2 064
Resultat før skattekostnad		28 491	83 969
Årsresultat		28 491	83 969
Totalresultat		28 491	83 969
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 491	83 969
Sum overføringer og disponeringer		28 491	83 969



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 392	116 982
Sum fordringer		64 392	116 982
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 673	458 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 673	458 332
Sum omløpsmidler		504 065	575 315
SUM EIENDELER		504 065	575 315
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		387 972	359 481
Sum opptjent egenkapital		387 972	359 481



Sum egenkapital	387 972	359 481
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	88 424	183 338
Annen kortsiktig gjeld	27 669	32 495
Sum kortsiktig gjeld	116 093	215 833
Sum gjeld	116 093	215 833
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	504 065	575 315



Organisasjonsnr: 921 240 724
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7931

Boligsameiet Spikerbruksfallet



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Spikerbruksfallet

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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Bryn og Hammerbakken skole, avdeling Bryn, Bryn skolevei 7.

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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om å innhente tilbud på tv/bredbånd
8. Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond, samt vedtektsendring §6
9. Forslag om å inngå forlik med utbygger
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styremedlem Marcus Hultgren som møteleder

Forslag til vedtak

Marcus Hultgren velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Sameiets forretningsfører Bendik Hoff Hjort velges som protokollfører.



Sak 4

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 5

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, stort kr 28 491,- overføres egenkapitalen.
Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Vedlegg
1. 7931 Årsrapport, årsregnskap, revberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet styrehonorar på kr 150 000,- med tillegg for arbeidsgiveravgift. Styret, og da spesielt styreleder, har hatt svært stor arbeidsbelastning gjennom året. Dette særlig i forbindelse med oppfølging av saken vi har gående mot utbygger.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,- til fordeling slik styret selv bestemmer.



Sak 7

Forslag om å innhente tilbud på tv/bredbånd

Forslag fremmet av:

Erland Eggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever veldig ustabil internett og hyppig nedetid. Ser i Facebook-gruppen at dette også gjelder flere enn oss. Vi har hatt teknikere fra Telia her som ikke har funnet feil, til tross for dette er nettet fortsatt ustabil.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men gjør for ordens skyld oppmerksom på at vi har bindingstid på vår eksisterende avtale frem til juni 2026.

Forslag til vedtak

Ber om at styret innhenter tilbud fra andre leverandører som kan tilby mer stabile tjenester.

Sak 8

Forslag om opprettelse av vedlikeholdsfond, samt vedtektsendring §6

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond for å sørge for nødvendig kapital til fremtidig vedlikehold. Det vil ikke være mulig å hente inn nok kapital til å dekke alle forhold, men et vedlikeholdsfond vil gi bedre økonomiske muligheter til å takle de vedlikeholdsutfordringer vi vil møte i fremtiden.

Siden sameiets vedtekter har avvikende kostnadsfordeling når det gjelder forskjellige typer av vedlikehold ønsker styret å spesifisere at de midler som innhentes til vedlikeholdsfondet ikke kan brukes til utvendig beising/bygningsvedlikehold. For å sikre fremtidig bruk av disse midlene ønsker styret å foreslå at dette vedtektsfestes.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond. Innkreving til dette skal starte fra 1. juli 2024 og det vil i oppstarten kreves inn kr 200 000,- årlig. Beløpet fordeles i samsvar med sameiets vedtekter likt mellom seksjonene. §6 i vedtektene endres til følgende: «Sameiet har et vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med de månedlige betalingene til dekning av felleskostnadene og fordeles likt mellom seksjonseierne. Fondets midler kan kun benyttes til bruk til vedlikeholdskostnader som i henhold til vedtektene skal fordeles likt mellom seksjonseierne.»



Sak 9

Forslag om å inngå forlik med utbygger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som kjent har styret jobbet mot utbygger i forbindelse med reklamasjoner gjennom året, og det har vært gjennomført flere møter og befaringer. Viser også til oppsummering av saken under styrets arbeid 2023/2024 og tidligere utsendt informasjon.

Styret ønsker å legge frem forslag til forlik med utbygger, se vedlegg for mer informasjon. Utbygger har tilbudt å utbedre forhold i vedlegg mot at sameiet frafaller øvrige reklamasjoner på fellesarealene.

Ytterligere detaljer vil bli gjennomgått i årsmøtet. Dersom denne ikke aksepteres, og ytterligere forhandlinger mellom partene ikke fører frem, har sameiet frem til 23. oktober med å ta ut et eventuelt søksmål mot utbygger

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å inngå forlik med utbygger.

Vedlegg

2. Årsmøtesak 2024.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende er på valg:

Styreleder Torbjørn Andersen - ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem Jon-Peter Asperud - foreslås gjenvalgt i 2024 for 2 år

Styremedlem Marius Kirkeby - valgt i 2023 for 2 år, ikke på valg

Styremedlem Umar Vaqas Ali - ønsker ikke gjenvalg

Styremedlem Marcus Hultgren - ønsker ikke gjenvalg

Varamedlem Ellen Kristine Keilen - foreslås gjenvalgt i 2024 for 2 år

Styret har oppfordret eiere til å melde seg til styreverv, og ønsker at eiere melder seg i årsmøtet. Per nå er det kun Massimo Miotto som har sagt seg villig til å stille til styreverv.

Styret gjør for ordens skyld oppmerksom på at dersom vi ikke finner kandidater til styreverv internt må vi vurdere å leie inn ekstern styreleder, noe som vil innebære økte kostnader for sameiet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 styremedlem - 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem - 2 år:

- Jon-Peter Asperud

Valg av 1 styremedlem - 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ellen Kristine Keilen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Andersen	Gamle Lommedalsvei 133 G
Styremedlem	Umar Vaqas Ali	Gamle Lommedalsvei 127 B
Styremedlem	Jon-Peter Asperud	Gamle Lommedalsvei 123 F
Styremedlem	Marcus Hultgren	Gamle Lommedalsvei 131 D
Styremedlem	Marius Kirkeby	Gamle Lommedalsvei 133 K
Varamedlem	Ellen Kristine Keilen	Gamle Lommedalsvei 129 D

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.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Spikerbruksfallet

Sameiet består av 38 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner som består av 5 garasjeplasser og 6 ekstrasboder. Boligsameiet Spikerbruksfallet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921240724, og ligger i Bærum kommune.

Gårds- og bruksnummer:

94 734

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92282812. 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.



Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført 6 styremøter, i tillegg til utstrakt kontakt i andre kommunikasjonskilder. Det har i tillegg blitt gjennomført flere befaringer gjennom året.

Vedlikehold

Styret jobber med å få utarbeidet en tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan i regi av OBOS Prosjekt AS som vil legge grunnlaget for planlegging av fremtidig vedlikehold i sameiet.

Styret har også gjennomgått samtlige vedlikeholdsavtaler sameiet har og jobber kontinuerlig for å sikre at sameiet driftes økonomisk forsvarlig.

I forbindelse med dette inngikk styret en avtale med Firesafe på kontroll av sprinkleranlegg og røykvarslere. Leverandøren har dessverre ikke levert tjenester til den kvalitet som var å forvente i henhold til avtalen og styret har reklamert på dette. Vi jobber nå med å få innhentet tilbud fra alternative leverandører på disse tjenestene. Det er planlagt en egen service på sprinkleranlegget nærmere sommeren.

Det er gjennomført årlig feiing av garasjene og uteområdene, samt brannteknisk utstyr, heiser, garasjeporter og øvrig teknisk anlegg i garasjene. Som følge av at myndighetene har planlagt å stenge 2G-nettet i 2025 er nødsenderne i begge heisene blitt oppgradert til 4G. Det samme er planlagt for GSM-mottakerne til garasjeportene til sommeren. For å redusere problemer med drenering i perioder med is og snøsmelting foran øvre garasjeport er det blitt installert varmekabel i dreneringen foran porten.

Det er også avholdt befaringer med både bygningsrådgiver og ventilasjonsfirma i forbindelse med fukt- og lekkasjeprosblematikk i felles bodområde og parkeringskjeller på øvre nivå, og det er planlagt befaring med flere leverandører.

Dugnad

Det ble gjennomført vårdugnad 10. mai og høstdugnad 22. oktober. Etter høstdugnaden ble det servert sveler på nedre lekeplass. Styret er tilfreds med oppmøtet på begge dugnadene, - men det er stort sett de samme som stiller opp. Styret oppfordrer alle som har anledning til å delta og bli bedre kjent med sine naboer.

Sommerfest/Julegrantering

Det er hyggelig å treffe sine naboer! Derfor forsøker styret å lage sosiale arrangementer for beboerne. I perioden ble det arrangert;

Sommerfest 2. september

Med grilling, leker og partytelt. Det var ca. 35 beboere innom i løpet av kvelden.

Julegrantering 26. november.

Dette er i ferd med å bli en tradisjon. Hyggelig arrangement med gløgg, pepperkaker, gang rundt juletreet og besøk av julenissen. Veldig bra oppmøte, med bl.a. over 20 barn til stede.

Reklamasjoner mot utbygger

Styret, og da spesielt styreleder, har gjennom året jobbet svært mye med reklamasjoner vi har meldt inn til utbygger. Det er som tidligere nevnt gjennomført flere befaringer og møter mellom styret og utbygger.



Styret har innhentet faglig rådgivning i forbindelse med reklamasjonssaken fra Brækhus Advokatfirma og Norconsult.

Som følge av manglende fremgang i dialogen med Trysilhus før sommeren i fjor valgte styret å innhente juridisk bistand og det ble sendt inn en forliksklage i juli. I slutten av august ble det avholdt befaring med Trysilhus, der 2 representanter fra styret, tidligere styreleder og bygningsrådgivere fra Norconsult deltok fra sameiets side. Formålet med befaringen var å drøfte de resterende åpne reklamasjonssaker på fellesarealene med utbygger. I etterkant av befaringen har det vært mye kontakt mellom partene og det har blitt avholdt møte for å se om det var mulig å komme til en løsning utenom rettssystemet. Det har i løpet av denne prosessen blitt utarbeidet en skisse til forliksløsning som blir lagt frem for avstemning på årsmøtet.

Ferdigattest

Bærum kommune har gjennom lang tid nektet å utstede ferdigattest for hus 2 på grunn av en fasadeendring utført av eier av en av seksjonene. Dette er blitt utbedret av eier i løpet av året og kommunen har nå utstedt ferdigattest for bygningen. Styret har varslet seksjonseier om at den vil være ansvarlig for eventuelle følgeskader som følge av det ulovlige tiltaket og tilbakeføringen.

Parkering og elbillading

Det er et gjentakende problem at flere eiere og deres gjester bruker fellesarealene til bilparkering. Styret minner om at det kun er tillatt med innkjøring til eiendommene i forbindelse med av- og pålessing og at all parkering skal skje på oppmerkede plasser i parkeringsskjellerne.

Styret minner om at elbillading kun skal foregå på godkjente elbilladere. Dette er blant annet av hensyn til brannsikkerhet da de vanlige stikkontaktene i garasjene ikke er godkjent for slik bruk. Som følge av gjentatte tilfeller av gjester som benytter uttakene på gjesteparkeringene for lading av biler har styret fått elektriker til å ta disse ut av drift.

Oppbevaring i garasjer

Det er flere beboere som benytter garasjen til oppbevaring av ting som ikke skal lagres der. Det er kun bilrelaterte ting som ikke er brannfarlig som kan oppbevares på garasjeplassen.

Styret oppfordrer at samtlige tar en gjennomgang av sine egne ting og flytter det som ikke hører hjemme i garasjen til boden.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Driftsinntektene har i 2023 vært omtrent som forventet. Andre inntekter består hovedsakelig av inntektsføring av erstatning fra sameiets forsikringsselskap.

På kostnadssiden er det verdt å nevne avvik på kostnader for heis, hvor det har vært en del uforutsette kostnader i løpet av året. Bl.a. har det blitt skiftet alarmsender i begge heisene.

Avvik på kostnader til tv og bredbånd kommer av en feilperiodisering hos sameiets forretningsfører, hvor en del av kostnaden fra 2022 er kostnadsført i 2023.

Juridisk bistand og konsulentonorar består stort sett av kostnader i forbindelse med saken mot utbygger.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Styret foreslår årets resultat, stort kr 28 491,- ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 387 972, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann og avløpsavgiften øker med 20% i Bærum Kommune.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Spikerbruksfallet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

Budsjettet har ikke hensyntatt et eventuelt vedtak om opprettelse av vedlikeholdsfond, som vil innebære en økning av de samlede månedlige innbetalingene fra 01.07.2024 i forhold til de tall som er lagt inn i budsjettet i innkallingen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bærum, 15. april 2024

Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KHD17-MTC12-EX7KJ-3X20Q-7EYHA-3APC3



Boligsameiet Spikerbruksfallet

BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET ORG.NR. 921 240 724, KUNDENR. 7931

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 582 176	1 444 584	1 582 000	1 702 000
Ladeinntekter EL-bil		98 964	112 256	100 000	100 000
Andre inntekter	3	22 020	105	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 703 160	1 556 945	1 682 000	1 802 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 742	-5 922	-8 750	-21 150
Styrehonorar	5	-62 000	-42 000	-62 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-3 445	-10 680	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-83 173	-79 963	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-59 376	-72 750	-120 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-246 478	-253 524	-231 000	-240 000
Forsikringer		-137 732	-148 427	-157 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-361 550	-314 367	-370 000	-416 000
Energi/fyring		-217 021	-202 385	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 074	-102 937	-196 000	-226 080
Andre driftskostnader	10	-231 582	-242 086	-249 000	-280 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 680 174	-1 475 040	-1 686 750	-1 882 230
DRIFTSRESULTAT		22 986	81 905	-4 750	-80 230
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 505	2 064	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 505	2 064	0	0
ÅRSRESULTAT		28 491	83 969	-4 750	-80 230
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		28 491	83 969		





Boligsameiet Spikerbruksfallet

BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET ORG.NR. 921 240 724, KUNDENR. 7931

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		621	109
Forskuddsbetalte kostnader		63 771	116 873
Driftskonto OBOS-banken		385 983	307 079
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6	0
Sparekonto OBOS-banken		53 684	151 253
SUM OMLØPSMIDLER		504 065	575 315
<hr/>			
SUM EIENDELER		504 065	575 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		387 972	359 481
SUM EGENKAPITAL		387 972	359 481
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 634	32 460
Leverandørgjeld		88 424	183 338
Annen kortsiktig gjeld	12	35	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		116 093	215 833
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 065	575 315
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, __. __. 2024
Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Torbjørn Andersen/s

Umar Vaqas Ali/s

Jon-peter Asperud/s

Marcus Hultgren/s

Marius Kirkeby/s





Boligsameiet Spikerbruksfallet

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader årlig	997 500
Felleskostnader	212 340
Kabel-TV	195 624
Garasjeleie	149 812
Ekstra kjellerbod	26 400
Parkeringsleie	500
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 582 176





Boligsameiet Spikerbruksfallet

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
MCPARK, parkering	700
Tryg Forsikring	21 285
SUM ANDRE INNTEKTER	22 020

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 742
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 742

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 2022/2023, og er på kr 62 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 445.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-37 153
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
Norconsult	-21 536
SUM KONSULENTHONORAR	-59 376

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 812
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 946
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-80 115
Kostnader dugnader	-5 605
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 478

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-265 940
Renovasjonsavgift	-95 610
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-361 550





Boligsameiet Spikerbruksfallet

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
Lyspærer og sikringer	-422
Vaktmestertjenester	-104 301
Snørydding	-118 148
Andre fremmede tjenester	-1 261
Bank- og kortgebyr	-2 872
Velferdskostnader	-3 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 582

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 989
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 079
SUM FINANSINNTEKTER	5 505

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35





Vedlegg sak 9 - forslag om å inngå forlik med utbygger

1. Fukt og lekkasjer i øvre parkeringskjeller og bodområdet:
 - a. TH skifter defekt vifte i bodområdet og ser samtidig på å oppjustere effekten på viften.
 - b. TH utvider område med XPS i tak og endevegg basert på dokumentert omfang av kondens på grunn av kuldebro.
2. Mangler knyttet til beslag/vannbrett og manglende innkapsling av brennbar isolasjon på parkeringskjellere. TH bestiller blikkenslager til å utføre følgende utbedringer:
 - a. Overgang vegg tak ved heishus kjeller 1
 - b. Over vifter ute på vegg p-kjellere
 - c. Dekke EPS under terrasse tekkes inn. Hus 1 og Hus 4 (Oppe på p-kjeller)
 - d. Vannbrett over dør U.2. etg heishus
3. Universell utforming inn mot heis ved trappesjakter:
 - a. TH monterer åpningskapp for heisdør inne på vegg i heishus, rett ved gerikt for dør. Dette for at sikkerhet skal ivaretas iforhold til å vite om det er personer i trappehuset før åpning av heis.
4. Ødelagte fasadeplater på begge parkeringskjellere:
 - a. TH bytter ødelagte cembritplater (Fasadeplater p-kjeller) på kjeller 1 og 2
5. Råteskader i rekkverk på balkonger:
 - a. TH bytter rekkverk på balkonger i hus fire. Det byttes da til trykkimpregnert rekkverk som behandles av BS etter anbefalt tid fra maler.
6. Manglende snøfangere på øvre parkeringskjeller:
 - a. TH monterer snøfangere ved bod bygg 1 og tak heishus
7. Synlig armering på støttemur ved hus 3:
 - a. TH behandler synlig armering ved bygg 3 med epoxy.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 7931 Selskapsnavn: Boligsameiet Spikerbruksfallet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.