



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 692 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 599 974	3 595 674
Sum inntekter		3 599 974	3 595 674
Kostnader			
Lønnskostnad		172 177	267 037
Annen driftskostnad		4 029 914	2 572 524
Sum kostnader		4 202 091	2 839 561
Driftsresultat		-602 117	756 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 208	16 685
Sum finansinntekter		10 208	16 685
Annen finanskostnad		604 307	521 727
Sum finanskostnader		604 307	521 727
Netto finans		-594 098	-505 042
Resultat før skattekostnad		-1 196 216	251 071
Årsresultat		-1 196 216	251 071
Totalresultat		-1 196 216	251 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 196 216	251 071
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 216	251 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 423 750	78 423 750
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 565	900
Andre fordringer		115 376	115 445
Sum fordringer		121 941	116 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		674 505	616 445
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 505	616 445
Sum omløpsmidler		796 446	732 790
SUM EIENDELER		79 220 196	79 156 540

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
Sum innskutt egenkapital		305 000	305 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 529 514	5 725 730
Sum opptjent egenkapital		4 529 514	5 725 730
Sum egenkapital		4 834 514	6 030 730
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 261 401	10 097 705
Øvrig langsiktig gjeld		62 743 000	62 743 000
Sum annen langsiktig gjeld		74 004 401	72 840 705
Sum langsiktig gjeld		74 004 401	72 840 705
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 562	86 794
Leverandørgjeld		310 290	127 507
Skyldige offentlige avgifter			5 284
Annen kortsiktig gjeld		67 429	65 520
Sum kortsiktig gjeld		381 280	285 105
Sum gjeld		74 385 681	73 125 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 220 196	79 156 540



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 412985

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 692 339
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 991 692 339
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 599 974	3 595 674
Sum inntekter		3 599 974	3 595 674
Kostnader			
Lønnskostnad		172 177	267 037
Annen driftskostnad		4 029 914	2 572 524
Sum kostnader		4 202 091	2 839 561
Driftsresultat		-602 117	756 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 208	16 685
Sum finansinntekter		10 208	16 685
Annen finanskostnad		604 307	521 727
Sum finanskostnader		604 307	521 727
Netto finans		-594 098	-505 042
Resultat før skattekostnad		-1 196 216	251 071
Årsresultat		-1 196 216	251 071
Totalresultat		-1 196 216	251 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 196 216	251 071
Sum overføringer og disponeringer		-1 196 216	251 071



Organisasjonsnr: 991 692 339
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 565	900
Andre fordringer		115 376	115 445
Sum fordringer		121 941	116 345
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		674 505	616 445
Sum omløpsmidler		796 446	732 790
SUM EIENDELER		79 220 196	79 156 540
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
Sum innskutt egenkapital		305 000	305 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	4 529 514	5 725 730
Sum opptjent egenkapital	4 529 514	5 725 730
Sum egenkapital	4 834 514	6 030 730
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 261 401	10 097 705
Øvrig langsiktig gjeld	62 743 000	62 743 000
Sum annen langsiktig gjeld	74 004 401	72 840 705
Sum langsiktig gjeld	74 004 401	72 840 705
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 562	86 794
Leverandørgjeld	310 290	127 507
Skyldige offentlige avgifter		5 284
Annen kortsiktig gjeld	67 429	65 520
Sum kortsiktig gjeld	381 280	285 105
Sum gjeld	74 385 681	73 125 810
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 220 196	79 156 540



Organisasjonsnr: 991 692 339
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1293
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1293>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sigrid Sollien og Tina Helen Bergem er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 1293 Spireaveien 10 B BrI.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Mili Buljevic og Monika Omeheng var til valg i år, og vil fortsette i sine verv ettersom ingen nye kandidater har meldt sin interesse.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mili Buljevic
- Monika Omeheng



Styrets årsrapport

Årsrapport 2025

Året har bestått av en rekke nødvendige tiltak, der større planlagte vedlikeholdsprosjekter har vært prioritert. Styret har derfor hatt en større arbeidsmengde enn hva anses som normalen i denne fasen. I august valgte tidligere ekstern styreleder å fratrukke sin stilling, beslutningen ble tatt under ekstraordinært generalforsamling. Arbeidet som beskrives i denne rapporten er gjennomført av fungerende styreleder Luciana Zehi, sammen med øvrige styremedlemmer. Disse er Monika Ohemeng, Kris Karlsen, og Mili Buljevic.

Styrets arbeid

Siden 01.09.2025 og frem til 01.04.2025 er det holdt syv styremøter, det tilsvarer ett møte per gjennomførte måned. Mellom møtene har styrets medlemmer hatt tett kontakt via digitale kommunikasjonskanaler, fysiske treff, og nødvendige befaringer, for å opprettholde felles forståelse og saksfremgangen i mindre og større prosjekter.

Styret har kontinuerlig informert beboerne om relevante saker og prosessene i disse, gjennom borettslagets plattform som er Vibbo. For å effektivisere kommunikasjonen med pågående større prosjekter, er det vurdert som hensiktsmessig å kun motta beskjeder på Vibbo, per epost, og per telefon ved kriser.

Ett av målene til det nye styret har vært å sørge for kortere responstid ovenfor beboeres henvendelser. Resultatet har vist seg å være positivt så langt, med unntak av faser med stor pågang av henvendelser i kombinasjon med pågående tidskrevende prosjekter.

- Vedlikeholdsarbeid

Det er utført vedlikeholdsoppgaver og større prosjekter dette året. Prosjekter som vedlikehold av byggets fasade, samt utskifting av noen vinduer i 5. etasje, forårsaket av vannlekkasje, er en videreføring av allerede planlagte prosjekter. Dette ble kartlagt i 2023-2024 og ble / blir gjennomført i 2025. Prosjektet med ny veibane gjenstår, og startdato er bestemt til 14.05.2025. I begge de større prosjektene er Sofienberg Bygg AS engasjert. Vi har upåklagelig god erfaring med aktøren, der de har levert god kvalitet på materialet og gjennomføring.

- Leverandører og tjenestetilbud

- Facilitec AS

Borettslaget har siden september fått vaktmestertjeneste, vintertjeneste, og renholdstjeneste levert av Facilitec AS. Tidligere styret hadde sagt opp de eksisterende tjenestene før sommeren, der årsaken var begrunnet og dokumentert i mangelfull levering av tjenester. Styret har etablert god kontakt med Facilitec AS, der det enkelt kan kommuniseres endringer av behov eller tilleggstjenester utover det avtalen beskriver. Slik som i vinter der vi i perioder hadde større behov for snømåking.

- Global Connect AS

Ved gjennomgang av budsjettet, har det vært tydelig at en av de største utgiftspostene var til fibernettverk og tv tjenesten levert av Telia AS. Sammen med økonomisk veileder fra vår forretningsfører var denne posten aktuell å kutte ned på. Det ble inngått en avtale med Global Connect AS, med en avtale som trer i kraft fra 01.06.2025.

Styret innhentet referanser på kvalitet og service på forhånd, samt referanse fra andre borettslag i eget nabolag for å forsikre seg om fornøydhetsgraden til brukere av fibertjenesten. Flere forslag ble gjennomgått før Global Connect AS avtalen ble signert.



Endringer i avtalen er inkludert høyere internetthastighet, der andre tjenester må selv bestilles og betales av den enkelte bruker av tjenesten. Borettslaget vil da kun betale for internettjenesten. Dette halverer denne utgiftsposten i budsjettet for det neste året.

Styret har siden september, opprettet god kommunikasjon og samarbeid med vår nærmeste nabo Spireaveien 10A. Noen av de fornyede avtalene med leverandører har blitt direkte anbefalt av 10A. Borettslagene samarbeider om utkjøring av like tjenester, og koordinerer dette for å spare på ekstra kostnader.

Spesielle uforutsette hendelser

· Heis

Fra slutten av oktober, startet heisen å stanse gjentatte ganger. Otis AS har vært vår leverandør på service av heisen. Otis AS ble kontaktet minst 15 ganger for stans i løpet av to måneder, og anbefalte heisdeler ble skiftet ut. Dessverre fortsatte den samme problematikken. Styret bekrefter at det har vært mislighold av serviceavtalen med Otis AS, da det var brudd på noen av punktene fra leverandørens side. Dette førte til engasjement av Heiskonsulentene AS som eies av Obos. Rådene fra tilstandsrapporten til Heiskonsulentene AS vil bli fulgt videre, samt engasjement av ny aktør for servicevedlikehold av heisen. Kontakten med aktør er etablert, og avtale om bistand er igangsatt. Dette vil gjøre at vi kan få heisen midlertidig i gang, frem til større utskiftninger planlegges. Rapporten viser dessverre at heisen vår har behov for en større påkostet modernisering i fremtiden, forårsaket av slitasje over lengre tid, da heisen har vært i drift i 18 år.

· Elektrisk anlegg

Vi har også hatt uforutsette utfordringer med sikringer og kabler til lys i fellesganger. Problemet ble utbedret og håndtert av El-giganten AS. Det viser seg at det er noen feilkoblinger av både sikringer og kabler ute. Dette har blitt håndtert. Noen av feilene i sikringsskapet som er direkte koblet til leilighet har også blitt håndtert. Sensor på utsiden ble skiftet ut, og noen lamper ble byttet ut. Per nå skal dette være i orden etter endt arbeid. Videre blir det gjennomført en årskontroll av det elektriske systemet i løpet av høsten.

Dugnad

Det er planlagt dugnad tirsdag 06.05.2025. Informasjon blir sendt ut på Vibbo til beboerne. Til årets dugnad er det bestilt container.

Container benyttes også av beboere til å kaste større gjenstander, og eventuell søppel som står på deres garasjeplass eller fellesområder utenfor leilighetene. Slik for å sikre frie veier, og følge brannsikkerhetsreglene.

Beboere er informert om at det vil settes opp en frist for rydding av egne gjenstander i fellesområder, før vaktmester engasjeres til opprydding dersom reglene ikke blir fulgt.

Vi oppfordrer med dette om å bidra til et hyggelig bomiljø der alle skal trives, helst på eget initiativ.

Økonomisk oversikt

Merknad i regnskapet for tidligere år, er avviket i resultatet. Avviket forklares med låneopptak for finansiering av vedlikehold av fasade og veibanen. Låneopptak legges direkte inn i regnskapet, selv om det ikke påvirker regnskapets resultat negativt i realiteten.

En del av den langsiktige planen har vært å kutte ned på faste kostnader, for å ikke øke felleskostnadene utenom det som er nødvendig. De kommunale utgiftene har hatt en stor økning dette året, der kommunen har gitt beskjed om en økning på totalt 60 prosent. Styret valgte i den sammenheng å øke felleskostnader med 2 prosent ved inngangen til året, med planlagt tilsvarende økning etter neste kvartal.

Framtidsplaner

· Vedlikehold av garasjen. Feies og vaskes den 10.04.2025.



- Ved ferdigstilling av ny veibane, er det planlagt å avse noe plass til gjesteparkering. Antall plasser vil bli klart for styret etter at ny asfalt er lagt. Det vil bli malt opp plasser på asfalten, og et fungerende gjesteparkeringssystem vil bli innført for borettslaget.
- Nødvendig videre arbeid med heisproblematikken vil følges tett opp, der videre planlegging av modernisering må gjennomføres på sikt.
- Årskontroll av det elektriske anlegget er planlagt etter veiprojektet.



Til generalforsamlingen i Spireaveien 10 B Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spireaveien 10 B Borettslag som viser et underskudd på kr. 1.196.216. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 1293 Spireaveien 10 B BSL.pdf
--	---	---



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

1293 01580679 MVA



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

26.03.2025 18:43:34

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG ORG.NR. 991 692 339, KUNDENR. 1293

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		447 685	783 598
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 196 216	251 071
Tillegg for nye langsiktige lån	17	3 367 052	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 203 356	-450 309
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-136 675
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-32 520	-335 913
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		415 165	447 685
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		796 446	732 790
Kortsiktig gjeld		-381 280	-285 105
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		415 166	447 685



SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG ORG.NR. 991 692 339, KUNDENR. 1293

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		879 875	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 686 823	3 439 508	3 547 000	3 635 959
Ladeinntekter EL-bil		0	19 346	0	0
Andre inntekter	3	33 276	145	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 599 974	3 458 999	3 547 000	3 635 959
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 277	-33 000	-31 725	-25 500
Styrehonorar	5	-150 900	-234 038	-235 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 313	-9 938	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 160	-151 360	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-18 333	-58 800	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 987 907	-569 673	-250 000	-250 000
Forsikringer		-130 237	-129 607	-142 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-511 827	-443 290	-511 000	-573 000
Energi/fyring	10	-560 505	-587 250	-520 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 196	-401 192	-420 000	-288 500
Andre driftskostnader	11	-231 436	-221 413	-210 000	-222 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 202 091	-2 839 561	-2 509 725	-2 417 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		-602 117	619 438	1 037 275	1 218 359
Innbetalt andel fellesgjeld		0	136 675	0	0
DRIFTSRESULTAT		-602 117	756 113	1 037 275	1 218 359
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 208	16 685	0	0
Finanskostnader	13	-604 307	-521 727	-565 000	-719 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-594 098	-505 042	-565 000	-719 000
ÅRSRESULTAT		-1 196 216	251 071	472 275	499 359
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	251 071		
Fra annen egenkapital		-1 196 216	0		



SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG ORG.NR. 991 692 339, KUNDENR. 1293

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	78 423 750	78 423 750
SUM ANLEGGSMIDLER		78 423 750	78 423 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 565	900
Forskuddsbetalte kostnader		112 370	109 429
Andre kortsiktige fordringer	15	3 006	6 016
Driftskonto OBOS-banken		665 114	71 713
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 962
Sparekonto OBOS-banken		9 391	541 770
SUM OMLØPSMIDLER		796 446	732 790
SUM EIENDELER		79 220 196	79 156 540
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 61 * 5 000		305 000	305 000
Annen egenkapital	16	4 529 514	5 725 730
SUM EGENKAPITAL		4 834 514	6 030 730
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 261 401	10 097 705
Borettsinnskudd	18	62 743 000	62 743 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		74 004 401	72 840 705
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 827	65 520
Leverandørgjeld		310 290	127 507
Skyldige offentlige avgifter		0	5 284
Påløpte renter		3 562	50 630
Påløpte avdrag		0	36 164
Annen kortsiktig gjeld	19	1 602	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 280	285 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 220 196	79 156 540
Pantstillelse	20	81 828 750	80 338 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Spireaveien 10 B Borettslag

Luciana Parvaneh Zehi /s/

Monika Ataah Ohemeng /s/

Mili Buljevic /s/

Kris Bacolot Karlsen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 702 212
Energi	627 504
TV/Internett	326 472
Garasje	30 635
Kapitalkostnader IN I	880 802
Reg.kapitalkostnader IN I	-928
Overført til kapitalkostnader	-879 875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 686 823

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy, Circle K Norge AS	24 923
Opprydding kundereskontro	80
Lading av kjøretøy, Elaway AS	8 274
SUM ANDRE INNTEKTER	33 276

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 277
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 277

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 2023/2024, og er på kr 150 900.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 333
SUM KONSULENTHONORAR	-18 333

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 532 233
Drift/vedlikehold VVS	-27 281
Drift/vedlikehold elektro	-118 544
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 106
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 641
Kostnader dugnader	-6 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 987 907

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-288 779
Renovasjonsavgift	-223 048
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-511 827

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-110 460
Fjernvarme	-450 045
SUM ENERGI / FYRING	-560 505

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 250
Vaktmestertjenester	-116 168
Renhold ved firmaer	-49 799
Snørydding	-29 530
Andre fremmede tjenester	-18 112
Andre kontorkostnader	-579
Telefon u/mva	-2 485
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-279
Tap på fordringer	-258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 436

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	9 799
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	409
SUM FINANSINNEKTER	10 208

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-604 264
Renter på leverandørgjeld	-43
SUM FINANSKOSTNADER	-604 307

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	78 423 750
SUM BYGNINGER	78 423 750

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.124/bnr.112

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader kreditert 2024, utfaktureres 2025	3 006
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 006

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 086 012
Egenkapital fra IN tidligere	2 422 002
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-978 500
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 529 514

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 26.09.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-850 000	
Økning 2021	-1 060 000	
Nedbetalt tidligere	124 034	
Nedbetalt i år	1 785 966	0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2007	-15 685 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 952 009	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	406 604	
Nedbetalt tidligere, IN	2 422 002	
Nedbetalt i år, IN	0	-7 905 135
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 367 052	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	10 786	
		-3 356 266
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-11 261 401

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-62 743 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-62 743 000

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-1 602
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 602

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	62 743 000
Pantelån	11 261 401
Beregnete IN-forpliktelser	879 875
TOTALT	74 884 276

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 423 750
TOTALT	78 423 750



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.25

Selskapsnummer: 1293 Selskapsnavn: SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sigrid Sollien og Tina Helen Bergem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Mili Buljevic

Monika Omeheng



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.