



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 595 674	2 853 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 595 674</b>	<b>2 853 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		267 037	256 725
Annen driftskostnad		2 572 524	2 167 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 839 561</b>	<b>2 424 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>756 113</b>	<b>429 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 685	5 903
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 685</b>	<b>5 903</b>
Annen finanskostnad		521 727	313 121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>521 727</b>	<b>313 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-505 042</b>	<b>-307 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 071	121 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 423 750	78 423 750
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 345	112 595
Sum fordringer		116 345	112 595
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		616 445	919 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 445	919 619
Sum omløpsmidler		732 790	1 032 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>305 000</b>	<b>305 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 725 730	5 474 659
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 725 730</b>	<b>5 474 659</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 030 730</b>	<b>5 779 659</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 097 705	10 684 689
Øvrig langsiktig gjeld		62 743 000	62 743 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>72 840 705</b>	<b>73 427 689</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>72 840 705</b>	<b>73 427 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		86 794	2 429
Leverandørgjeld		127 507	199 821
Skyldige offentlige avgifter		5 284	
Annen kortsiktig gjeld		65 520	46 366
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>285 105</b>	<b>248 616</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 125 810</b>	<b>73 676 305</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517115

#### 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: 01.01.2023 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

#### 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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 595 674	2 853 531
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 595 674</b>	<b>2 853 531</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		267 037	256 725
Annen driftskostnad		2 572 524	2 167 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 839 561</b>	<b>2 424 518</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>756 113</b>	<b>429 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 685	5 903
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 685</b>	<b>5 903</b>
Annen finanskostnad		521 727	313 121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>521 727</b>	<b>313 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-505 042</b>	<b>-307 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 071	121 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 345	112 595
Sum fordringer		116 345	112 595
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		616 445	919 619
Sum omløpsmidler		732 790	1 032 214
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
Sum innskutt egenkapital		305 000	305 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 725 730	5 474 659



Sum opptjent egenkapital	5 725 730	5 474 659
Sum egenkapital	6 030 730	5 779 659
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 097 705	10 684 689
Øvrig langsiktig gjeld	62 743 000	62 743 000
Sum annen langsiktig gjeld	72 840 705	73 427 689
Sum langsiktig gjeld	72 840 705	73 427 689
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	86 794	2 429
Leverandørgjeld	127 507	199 821
Skyldige offentlige avgifter	5 284	
Annen kortsiktig gjeld	65 520	46 366
Sum kortsiktig gjeld	285 105	248 616
Sum gjeld	73 125 810	73 676 305
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1293  
Spireaveien 10 B Brl



## Velkommen til årsmøte i Spireaveien 10 B Brl

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:

13. juni 2024 kl. 18:00, Fellesområdene i Spireaveien 10 B.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Spireaveien 10 B Brl



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.

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

Sak 2

### Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketer 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 protokollen, 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  
Protokollvitner velges blant de fremmøte på årsmøtet og navngis i protokollen.

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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 overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1293-Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret settes til kr 225 000, hvorav 98 800 kr tilfaller styreleder og utbetales forskuddsvis i månedlig utbetalinger for styreperioden 2024 / 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 225 000, hvorav 98 800 kr tilfaller styreleder og utbetales forskuddsvis i månedlig utbetalinger for styreperioden 2024 / 2025.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Kris Karlsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Fredrik Bugge	Havnehagan 12 A
Styremedlem	Mili Buljevic	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Kris Karlsen	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Monika Ataah Ohemeng	Spireaveien 10 B

### 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 Spireaveien 10 B Brl

Borettslaget består av 61 andelsleiligheter.

Spireaveien 10 B Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991692339, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

124      112

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Spireaveien 10 B Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

- Det er utført garasjevask i samarbeid med Spireaveien 10a.
- Fortsatt dialog og samarbeidet med styret i Spireaveien 10a angående felles prosjekter.
- Startet opp igjen arbeidet med utbedringen av veibanen inn til hovedinngangen, på bakgrunn av vedtak på generalforsamling.
- Malt vegger og gulv på svalganger, i alle plan, på bakgrunn av vedtak på generalforsamling.
- Har startet arbeidet med å få på plass en 10-års vedlikeholdsplan.
- Hatt fokus på å holde kostnadsnivået nede, slik at fellesutgiftene ikke må økes.
- Det har blitt avholdt 9 styremøter, inkludert ett regnskapsmøte, ett budsjettmøte og konstituerende møte.
- Det ble avholdt ett beboermøte
- Det ble avholdt en vårdugnad
- Det har ikke blitt gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter utover det som er nevnt over
- Det har ellers vært normal drift og gjennomføring av servicer iht. årshjulet.
- Det har ikke vært noen spesielle hendelser gjennom året



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere drift og vedlikeholdskostnader, herunder maling av fasadeplater i alle etasjer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Spireaveien 10 B Brl.

### Lån

Spireaveien 10 B Brl har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av «kategori driftsutgifter» som inngår som en del av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Spireaveien 10B Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Spireaveien 10B Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

10 av 22

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

1293-Årsrapport 2023.pdf



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.

### 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 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva 1293-Årsrapport 2023.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	11 av 22	



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>783 598</b>	<b>1 189 658</b>	<b>783 598</b>	<b>447 685</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	251 071	121 794	471 300	482 275
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-450 309	-527 854	-491 000	-439 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-136 675	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-335 913</b>	<b>-406 060</b>	<b>-19 700</b>	<b>43 275</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>447 685</b>	<b>783 598</b>	<b>763 898</b>	<b>490 960</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	732 790	1 032 214
Kortsiktig gjeld	-285 105	-248 616
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>447 685</b>	<b>783 598</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		848 792	743 916	764 676	859 884
Innkrevde felleskostnader	2	2 590 716	2 101 730	2 590 324	2 687 116
Ladeinntekter EL-bil		19 346	7 874	0	0
Andre inntekter	3	145	11	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 458 999</b>	<b>2 853 531</b>	<b>3 355 000</b>	<b>3 547 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-33 000	-31 725	-28 200	-31 725
Styrehonorar	5	-234 038	-225 000	-225 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-9 938	-9 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-151 360	-145 518	-148 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-58 800	-66 634	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-569 673	-169 258	-255 000	-250 000
Forsikringer		-129 607	-159 779	-181 000	-142 000
Kommunale avgifter	9	-443 290	-374 339	-428 000	-511 000
Energi/fyring	10	-587 250	-677 350	-650 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 192	-331 142	-340 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-221 413	-234 274	-209 500	-210 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 839 561</b>	<b>-2 424 518</b>	<b>-2 474 700</b>	<b>-2 499 725</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>619 438</b>	<b>429 012</b>	<b>880 300</b>	<b>1 047 275</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		136 675	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>756 113</b>	<b>429 012</b>	<b>880 300</b>	<b>1 047 275</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	16 685	5 903	0	0
Finanskostnader	13	-521 727	-313 121	-409 000	-565 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-505 042</b>	<b>-307 218</b>	<b>-409 000</b>	<b>-565 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>251 071</b>	<b>121 794</b>	<b>471 300</b>	<b>482 275</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		251 071	121 794		



Spireaveien 10 B Brl

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	78 423 750	78 423 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 423 750</b>	<b>78 423 750</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		900	231
Forskuddsbetalte kostnader		109 429	101 225
Andre kortsiktige fordringer	15	6 016	11 139
Driftskonto OBOS-banken		71 713	391 694
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 962	417
Sparekonto OBOS-banken		541 770	527 508
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>732 790</b>	<b>1 032 214</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 61 * 5 000		305 000	305 000
Annen egenkapital	16	5 725 730	5 474 659
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 030 730</b>	<b>5 779 659</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 097 705	10 684 689
Borettsinnskudd	18	62 743 000	62 743 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>72 840 705</b>	<b>73 427 689</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 520	46 366
Leverandørgjeld		127 507	199 821
Skyldige offentlige avgifter	19	5 284	0
Påløpte renter		50 630	2 429
Påløpte avdrag		36 164	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>285 105</b>	<b>248 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 156 540</b>	<b>79 455 964</b>



Spireaveien 10 B Brl

Pantstillelse	20	80 338 750	94 024 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.03.2024  
Styret i Spireaveien 10 B Borettslag

Pål Fredrik Bugge /s/

Mili Buljevic /s/

Kris Karlsen /s/

Monika Ataah Ohemeng /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 verdilikehold 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 skattetrekkskonto 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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



Spireaveien 10 B Brl

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	1 605 780
Felleskostnader kvartalsvis	627 504
Kabel-TV	326 472
Garasjeleie	30 600
Eiendomsskatt	360
Kapitalkostnader på IN-lån	828 252
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	20 540
Overført til kapitalkostnader	-848 792
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 590 716</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	145
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>145</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 000</b>

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 234 038.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 938.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 550
Andre konsulentonorarer, Soon Takst AS	-46 250



Spireaveien 10 B Brl

---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 800</b>
-----------------------------	----------------

---

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-344 794
Drift/vedlikehold VVS	-15 514
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 612
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 220
Kostnader dagnader	-7 180

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-569 673</b>
---------------------------------	-----------------

---

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-361
Vann- og avløpsavgift	-238 298
Renovasjonsavgift	-204 631

---

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-443 290</b>
-------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-96 534
Fjernvarme	-490 716

---

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-587 250</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-6 983
Vaktmestertjenester	-90 855
Renhold ved firmaer	-54 890
Snørydding	-54 924
Andre fremmede tjenester	-1 663
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-5 268
Telefon, annet	-2 383
Bank- og kortgebyr	-2 948
Velferdskostnader	-435
Konstaterte tap	-73

---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-221 413</b>
----------------------------------	-----------------

---



Spireaveien 10 B Brl

### NOTE: 12

#### FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 767
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 262
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	656
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 685</b>

### NOTE: 13

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-90 385
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-430 287
Renter på leverandørgjeld	-1 055
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-521 727</b>

### NOTE: 14

#### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	78 423 750
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>78 423 750</b>

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

Avregningskonto	6 016
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 016</b>

### NOTE: 16

#### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 207 980
Egenkapital fra IN tidligere	2 285 327
Egenkapital fra IN 2023	136 675
Reduksjon EK fra IN	-904 252
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 725 730</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -850 000



Spireaveien 10 B Brl

Økning 2021	-1 060 000
Nedbetalt tidligere	92 230
Nedbetalt i år	31 804
	-1 785 966

OBOS-banken, tidligere Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Opprinnelig, 2007	-15 685 750
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 533 504
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	418 505
Nedbetalt tidligere, IN	2 285 327
Nedbetalt i år, IN	136 675
	-8 311 739

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -10 097 705**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-62 743 000
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -62 743 000**

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 962
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 322

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 284**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	62 743 000
Pantelån	10 097 705
Påløpte avdrag	36 164
Bregnede IN-forpliktelser	1 517 750
<b>TOTALT</b>	<b>74 394 619</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 423 750
<b>TOTALT</b>	<b>78 423 750</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 895149. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3 og 30.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24

Selskapsnummer: 1293 Selskapsnavn: Spireaveien 10 B Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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