



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 523 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 20.03.2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998523184

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		2 756 556	2 469 912
Sum inntekter		2 756 556	2 469 912
Kostnader			
Lønnskostnad		110 449	100 408
Annen driftskostnad		2 799 949	2 075 973
Sum kostnader		2 910 398	2 176 381
Driftsresultat		-153 842	293 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 507	23 586
Sum finansinntekter		17 507	23 586
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 507	23 586
Resultat før skattekostnad		-136 334	317 117
Årsresultat		-136 334	317 117
Totalresultat		-136 334	317 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 334	317 117
Sum overføringer og disponeringer		-136 334	317 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		9 110	12 674
Andre fordringer		60 101	61 651
Sum fordringer		69 210	74 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		609 876	788 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		609 876	788 724
Sum omløpsmidler		679 086	863 049
SUM EIENDELER		679 086	863 049

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		612 456	748 790
Sum opptjent egenkapital		612 456	748 790
Sum egenkapital		612 456	748 790
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		63 408	89 422
Annen kortsiktig gjeld		3 222	24 837
Sum kortsiktig gjeld		66 630	114 259
Sum gjeld		66 630	114 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 086	863 049



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 346448

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 523 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: 20.03.2025

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, 29.03.2025



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 756 556	2 469 912
Sum inntekter		2 756 556	2 469 912
Kostnader			
Lønnskostnad		110 449	100 408
Annen driftskostnad		2 799 949	2 075 973
Sum kostnader		2 910 398	2 176 381
Driftsresultat		-153 842	293 531
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 507	23 586
Sum finansinntekter		17 507	23 586
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 507	23 586
Resultat før skattekostnad		-136 334	317 117
Årsresultat		-136 334	317 117
Totalresultat		-136 334	317 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-136 334	317 117
Sum overføringer og disponeringer		-136 334	317 117



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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			
Kundefordringer		9 110	12 674
Andre fordringer		60 101	61 651
Sum fordringer		69 210	74 325
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		609 876	788 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		609 876	788 724
Sum omløpsmidler		679 086	863 049
SUM EIENDELER		679 086	863 049
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		612 456	748 790
Sum opptjent egenkapital		612 456	748 790



Sum egenkapital	612 456	748 790
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	63 408	89 422
Annen kortsiktig gjeld	3 222	24 837
Sum kortsiktig gjeld	66 630	114 259
Sum gjeld	66 630	114 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	679 086	863 049



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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. 3683

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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:

20. mars 2025 kl. 17:00, Østsiden idrettslag, Klubbhuset, Lundheimveien 6, 1636 Gamle Fredrikstad.

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. Vurdering av behov for kameraovervåking av sameiets inngangspartier
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12



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

Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges under møtet



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 mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 12 - 2024.pdf
- 2. 3683 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000



Sak 7

Vurdering av behov for kameraovervåking av sameiets inngangspartier

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Vi har tidligere hatt innbrudd i garasje og bod, og betydelige verdier har blitt stjålet. Siste hendelse skjedde i nyttårshelgen. Da ble det plassert tyvegods utenfor garasjeporten fra et biltyveri på Torp. Etter denne hendelsen har en beboer foreslått å vurdere kameraovervåking av porten.

Andre hendelser:

Når noen slipper inn besøkende uten å følge dem til og fra inngangsdøren vil disse ha full tilgang til alle fellesområder. Det kan gjelde fiskebilen eller andre selgere og leverandører.

Garasjeporten kan bli stående lenge i åpen stilling. Det skjer når biler passerer porten før den er helt oppe, og når syklistene eller gående passerer porten.

Slike hendelser er bakgrunn for å vurdere kameraovervåking av sameiets inngangspartier.

Formål med kameraovervåking

Formålet er å beskytte beboernes sikkerhet ved å forebygge og oppklare innbrudd i boder og garasjeområdet. Det skal også bidra til å avsløre hvem som står bak tyverier eller andre kriminelle handlinger.

Vurdering av andre alternativer

Styret har tidligere informert og påminnet beboerne om gjeldende praksis ved passering av garasjeport og når vi mottar besøk. Det har hjulpet noe, men det er menneskelig å glemme seg bort. Det er også menneskelig å stole på at folk vi slipper inn har gode hensikter.

Styret har også vurdert om det finnes andre mindre inngripende tiltak, men har ikke funnet andre tiltak som tjener formålet.

Nødvendighet

Dersom sameiet ønsker at beboernes sikkerhet og trygghet skal økes mener styret at kameraovervåking er det eneste hensiktsmessige tiltaket som kan oppfylle ønsket uten å begrense beboernes frihet.

Personvern

Styret er opptatt av at kameraovervåking må følge Personvernforordningen (GDPR), Personopplysningsloven og praksis fra Datatilsynet og Personvernemnda. Styret vil derfor velge et system hvor ingen i sameiet får tilgang til lagrede data, med mindre det har foregått et innbrudd eller annen kriminell handling.

Kostnader

Styret har innhentet tre tilbud på kameraovervåking, men det er kun et tilbud som tilfredsstiller vårt krav til personvern. Kostnaden for hver beboer utgjør ca 80-100 kr pr leilighet pr måned inkludert montering av 4-5 kameraer samt drift og vedlikehold av utstyret.

Styrets innstilling



Årsmøtet avgjør ved valg om det skal innføres kameraovervåking av sameiets inngangspartier. Sameiets interesse i overvåking bør veie tyngre enn individets rett til ikke å bli overvåket. For å styrke legitimiteten i vedtaket mener styret at det bør være minst 2/3 flertall for vedtak om kameraovervåking.

Forslag til vedtak

Sameiet installerer kameraovervåking.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rino Bunes

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Kari Karlstad
- Hilde Irene Berg



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret ble konstituert 20. april, og styret fikk følgende sammensetning:

- Styreleder Jørn Claudius
- Styremedlem Betty Berglind
- Styremedlem Rino Bunes
- Varamedlem Hilde Berg
- Varamedlem Anne-Kari Karlstad

Styret har totalt behandlet 80 saker fordelt slik:

- 64 styresaker i 8 styremøter
- 16 saker i 3 ekstramøter/befaringer

Med ekstramøte/befaring menes uformelle arbeidsmøter hvor saker forberedes før de behandles med vedtak i et ordinært styremøte.

Protokoll fra styremøtene er offentliggjort på Vibbo og kan leses der. Styret velger derfor kun å kommentere de aller viktigste sakene som er gjennomført:

- **Vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsanlegg**

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget ble påbegynt i 2023 og oppgraderingen ble gjennomført i 2024.

Vedlikeholdet besto av rensing av alle kanaler, og oppgraderingen besto i å skifte utslitt viftemotor til bod- og garasjeanlegg. Vifta viste seg å være underdimensjonert for vårt anlegg. Under arbeidet viste det seg at hele ventilasjonsanlegget er underdimensjonert og feilmontert i forhold til utbyggers tegninger. Garasjedelen under parkeringsplassen til D-blokka har nærmest ikke hatt gjennomluffing. På sikt må hele anlegget byttes ut, men i mellomtiden har styret vedtatt å montere en kastevifte for luftsirkulasjon i denne delen. Alle tiltak som nå er gjennomført kan videreføres når anlegget senere må dimensjoneres opp.

- **Vedlikehold og oppgradering av sentralvarmeanlegget**

Årsmøtet i 2024 ga styret full tilslutning til å gjennomføre nødvendige tiltak på sentralvarmeanlegget. Tiltaket ble utført av Ryens Rørservice AS, og arbeidet besto av rensing av gulvarmeanlegget samt installering av nye ekspansjonskar og nytt magnetfilter. I ettertid er alle rør i fyrrommet etterisolert for å redusere varmetap, og det er montert termostadregulering av temperaturen i i bod- og garasjeanlegget.

- **Vedlikehold og oppgradering av brannalarm**

I forbindelse med oppgradering av alarmsentral for brannalarm har vi montert egne brannvarslingsalarmer i hver leilighet. Disse alarmene har trådløs forbindelse til sameiets brannalarm. Det betyr at ethvert tilløp til brann i leiligheter eller fellesarealer blir varslet og registrert i alarmsentralen, samt i alle leiligheter i den aktuelle blokka.

- **Drift og vedlikehold av vannspeilet**

Vannspeilet har en betydelig verdi for sameiet, men det har også en kostnad. Etter ca. 13 års drift kommer det nå ekstrakostnader på utskifting av deler og utstyr.



Årlige driftskostnader for vannspeilet består av ukentlig rensing og ettersyn, årlig spyling og rengjøring og kommunale avgifter til vann og avløp. De kommunale avgiftene er de største kostnadene.

I 2023 kostet vann og avløp til vannspeilet ca 130.000 kr. I 2024 økte dette til over 250.000 kr, dvs nærmest en dobling. Det er varslet at vann og avløp vil øke betydelig i fremtiden.

Stipulerte kostnader til drift av vannspeilet i 2025 er ca 300.000 kr. I tillegg kommer inntil 50.000-100.000 kr i vedlikeholdskostnader til innkjøp og montering av nytt pumpe- og renseutstyr.

Området vårt er kjent for det fine vannspeilet, og det har utvilsomt betydning for verdien av leilighetene for alle sameiene/borettslag i Spinnerikroken.

- Årskontroll av brannvern

Årskontrollen avslørte ingen avvik som må utbedres. Norsk brannvern var meget tilfreds må oppgraderingen som er utført.

- HMS-arbeidet.

1. mars ble alle beboere gjort kjent med eget HMS-ansvar gjennom brev med påminnelse på Vibbo. Årlig kontroll av fellesarealer ble utført 11. september. Oppgradering av brannalarm og ventilasjon anses som en del av HMS-arbeidet. Kontroll av takluker er lagt inn som ny rutine i årskontrollen.



Til årsmøtet i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 sameiets 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
5 av Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 - 2024.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>.

Sarpsborg, 26. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12 ORG.NR. 998 523 184, KUNDENR. 3683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 741 556	2 469 912	2 741 000	2 878 522
Andre inntekter	3	15 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 756 556	2 469 912	2 741 000	2 878 522
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 649	-12 408	-12 408	-12 000
Styrehonorar	5	-96 800	-88 000	-96 800	-97 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 000	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-96 605	-94 110	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-11 584	-1 375	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-977 384	-372 446	-590 000	-665 500
Forsikringer		-121 594	-109 713	-121 000	-145 000
Kommunale avgifter		-401 614	-329 978	-400 000	-460 000
Energi/fyring	9	-703 424	-714 172	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 038	-196 064	-223 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-257 831	-251 115	-270 500	-272 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 910 398	-2 176 381	-2 665 708	-2 841 200
DRIFTSRESULTAT		-153 842	293 531	75 292	37 322
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 507	23 586	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 507	23 586	0	0
ÅRSRESULTAT		-136 334	317 117	75 292	37 322
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	317 117		
Fra opptjent egenkapital		-136 334	0		



SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12 ORG.NR. 998 523 184, KUNDENR. 3683

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 110	12 674
Forskuddsbetalte kostnader		60 101	56 737
Andre kortsiktige fordringer		0	4 915
Driftskonto OBOS-banken		598 654	778 018
Sparekonto OBOS-banken		609	588
Sparekonto OBOS-banken II		10 612	10 118
SUM OMLØPSMIDLER		679 086	863 049
SUM EIENDELER		679 086	863 049
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		612 456	748 790
SUM EGENKAPITAL		612 456	748 790
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 222	10 070
Leverandørgjeld		63 408	89 422
Annen kortsiktig gjeld		0	14 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 630	114 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 086	863 049
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.02.2025
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Jørn Claudius/s/

Rino Bunes/s/

Betty Berglind/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 690 680
Akonto energi	560 364
TV/Internett	260 208
Diverse	189 600
Garasje	40 704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 741 556

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel innglassing	15 000
SUM ANDRE INNETEKTER	15 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 649
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 649

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 96 800.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 484
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-11 584

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Installatøren Fredrikstad AS	-312 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-312 500
Drift/vedlikehold bygninger	-31 058
Drift/vedlikehold VVS	-194 243
Drift/vedlikehold elektro	-11 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 940
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 381
Drift/vedlikehold brannsikring	-198 607
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 131
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-977 384

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 552
Fjernvarme	-430 883
Andre fyringskostnader	-216 988
SUM ENERGI / FYRING	-703 424



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Vaktmestertjenester	-236 588
Renhold ved firmaer	-10 013
Snørydding	-1 875
Andre fremmede tjenester	-780
Trykksaker	-1 575
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 700
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-257 831

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	125
Renter bank	5 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	508
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 696
SUM FINANSINTEKTER	17 507





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 3683 Selskapsnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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.