



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 556 945	1 196 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 556 945</b>	<b>1 196 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Annen driftskostnad		1 427 118	1 195 837
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 475 040</b>	<b>1 243 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>81 905</b>	<b>-47 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 064	57
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 064</b>	<b>57</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 064</b>	<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 969	-47 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 982	109 629
Sum fordringer		116 982	109 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 332	289 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 332	289 607
Sum omløpsmidler		575 315	399 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		359 481	275 512
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>359 481</b>	<b>275 512</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>359 481</b>	<b>275 512</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 338	5 847
Annen kortsiktig gjeld		32 495	117 877
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>215 833</b>	<b>123 724</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>215 833</b>	<b>123 724</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442390

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 921 240 724  
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 556 945	1 196 078
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 556 945</b>	<b>1 196 078</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 922	47 922
Annen driftskostnad		1 427 118	1 195 837
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 475 040</b>	<b>1 243 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>81 905</b>	<b>-47 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 064	57
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 064</b>	<b>57</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 064</b>	<b>57</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 969	-47 624
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>



Organisasjonsnr: 921 240 724  
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 982	109 629
Sum fordringer		116 982	109 629
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 332	289 607
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 332	289 607
Sum omløpsmidler		575 315	399 236
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		359 481	275 512
Sum opptjent egenkapital		359 481	275 512



Sum egenkapital	359 481	275 512
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	183 338	5 847
Annen kortsiktig gjeld	32 495	117 877
Sum kortsiktig gjeld	215 833	123 724
Sum gjeld	215 833	123 724
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>575 315</b>	<b>399 236</b>



Organisasjonsnr: 921 240 724  
BOLIGSAMEIET SPIKERBRUKSFALLET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Boligsameiet Spikerbruksfallet

3. mai 2023

Selskapsnummer: 7931





## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Spikerbruksfallet

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

### Dato for årsmøtet:

3. mai 2023 kl. 18:00, Rykkinn Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Marcus Hultgren er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som protokollfører ble forretningsfører Bendik Hoff Hjort valgt.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, stort kr 83 969,- overføres egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 7931 Boligsameiet Spikerbruksfallet - årsrapport ordinært årsmøte 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 000,- til fordeling slik styret selv bestemmer.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 62 000,- til fordeling slik styret selv bestemmer.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og har følgende forslag til nytt styre:

Styreleder: Torbjørn Andersen, velges for 1 år

Styremedlem: Umar Vaqas Ali, ikke på valg

Styremedlem: Jon-Peter Asperud, ikke på valg

Styremedlem: Marcus Hultgren, velges for 1 år

Styremedlem: Marius Kirkeby, velges for 2 år

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Andersen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marcus Hultgren
- Marius Kirkeby



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Jahr	Gamle Lommedalsvei 125 D
Styremedlem	Umar Vaqas Ali	Gamle Lommedalsvei 127 B
Styremedlem	Torbjørn Andersen	Gamle Lommedalsvei 133 G
Styremedlem	Jon-Peter Asperud	Gamle Lommedalsvei 123 F
Styremedlem	Øystein Gunleiksrud	Gamle Lommedalsvei 129 C
Varamedlem	Marcus Hultgren	Gamle Lommedalsvei 131 D

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Spikerbruksfallet

Sameiet består av 38 seksjoner.

Boligsameiet Spikerbruksfallet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921240724, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

94 734

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2022 gjennomført totalt 6 styremøter hvorav ett budsjettmøte, ett regnskapsmøte og ett konstituerende møte.

- Levering iht. til avtalen med Telia har blitt levert og alle beboere har fått Internett og tv derfra.
- Styret har startet arbeidet med å bytte ut Trysilhus som leverandør av sprinklerkontroll, dette fortsetter ut i 2023.
- Avtale om trefelling har blitt inngått og vil bli gjennomført i 2023. Dette gjelder det treet som på sydenden ved øvre plan er i ferd med å falle inn på tomten vår.
- Det ble gjennomført både vår- og høstdugnad, her fikk vi blant annet ferdigstilt barkebed med barkematter under både ved garasje øvre plan og på hylle ved plen nedre plan. Styret takker beboerne for godt fremmøte og veldig god innsats.
- Det ble kjøpt inn og gjennomført julegrantenning hvor julenissen kom på besøk. Dette var meget populært, spesielt blant de yngre. Ca 25 beboere deltok.
- Styret har gjennomført befaring og fått utarbeidet en rapport fra Norconsult vedrørende reklamasjoner på fellesarealer, garasjer og bodområde. Dette blir videre fulgt opp mot Trysilhus i 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større inntekter på el-billading.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 359.482, -.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften i Bærum kommune øker med 20%, mens renovasjonsavgiften øker med 3,1%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Spikerbruksfallet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 7,32 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Boligsameiet Spikerbruksfallet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Spikerbruksfallet.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: T1IDS-KUFAZ-0A0NG-P6UFL-QOYTG-VXMD4



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 444 584	1 112 417	1 445 000	1 582 000
Ladeinntekter EL-bil		112 256	46 361	50 000	100 000
Andre inntekter	3	105	37 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 556 945</b>	<b>1 196 078</b>	<b>1 495 000</b>	<b>1 682 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 922	-5 922	-6 000	-8 750
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-62 000
Revisjonshonorar	6	-10 680	-8 465	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-79 963	-77 708	-80 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-72 750	-12 144	-90 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-253 524	-158 497	-220 004	-231 000
Forsikringer		-148 427	-120 654	-133 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-314 367	-291 810	-316 000	-370 000
Energi/fyring		-202 385	-184 638	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 937	-151 082	-170 544	-196 000
Andre driftskostnader	10	-242 086	-190 841	-225 000	-249 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 475 040</b>	<b>-1 243 759</b>	<b>-1 492 548</b>	<b>-1 686 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>81 905</b>	<b>-47 681</b>	<b>2 452</b>	<b>-4 750</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 064	57	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 064</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>83 969</b>	<b>-47 624</b>	<b>2 452</b>	<b>-4 750</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-47 624		
Til opptjent egenkapital		83 969	0		

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



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		109	125
Forskuddsbetalte kostnader		116 873	103 031
Andre kortsiktige fordringer		0	6 474
Driftskonto OBOS-banken		307 079	289 607
Sparekonto OBOS-banken		151 253	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		359 481	275 512
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>359 481</b>	<b>275 512</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 460	14 844
Leverandørgjeld		183 338	5 847
Annen kortsiktig gjeld	12	35	103 033
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>215 833</b>	<b>123 724</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>575 315</b>	<b>399 236</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.04.2023

Styret i Boligsameiet Spikerbruksfallet

Thomas Jahr /s/

Umar Vaqas Ali /s/

Torbjørn Andersen /s/

Jon-peter Asperud /s/

Øystein Gunleiksrud /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader likt	906 300
Felleskostnader brøk	212 340
TV/bredbånd	170 544
Garasje	129 000
Bod	26 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 444 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>105</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 922</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 2021/2022, og er på kr 42 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 680.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Norconsult	-72 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-72 750</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-70 315
Drift/vedlikehold elektro	-7 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 674
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 715
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 659
Kostnader dugnader	-5 468
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-253 524</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-268 000
Renovasjonsavgift	-46 368
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-314 367</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-549
Lyspærer og sikringer	-1 389
Vaktmestertjenester	-66 641
Snørydding	-88 101
Gressklipping	-64 360
Andre fremmede tjenester	-999
Andre kontorkostnader	-14 001
Bank- og kortgebyr	-2 845
Velferdskostnader	-3 200
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-242 086</b>



11

Boligsameiet Spikerbruksfallet

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 253
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 064</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6702181. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 3.05.23

**Selskapsnummer:** 7931 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Spikerbruksfallet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.