



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	876 490 552
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SPENNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	12.04.2023

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 000 544	1 930 500
Annen driftsinntekt			15 000
Sum inntekter		2 000 544	1 945 500
Kostnader			
Lønnskostnad	2	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 113 344	924 464
Sum kostnader		1 165 830	976 950
Driftsresultat		834 714	968 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 473	16 873
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		58 035	167 192
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-41 562	-150 319
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		793 152	818 232
Totalresultat		793 152	818 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	793 152	818 232
Sum overføringer og disponeringer		793 152	818 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		28 192 238	28 192 238
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 192 238	28 192 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 276	12 842
Andre fordringer		236 141	208 054
Sum fordringer		242 416	220 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		344 691	166 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 691	166 034
Sum omløpsmidler		587 107	386 930
SUM EIENDELER		28 779 345	28 579 168

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 864 798	15 071 645
Sum opptjent egenkapital		15 864 798	15 071 645
Sum egenkapital		15 867 398	15 074 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 349 648	5 183 524
Øvrig langsiktig gjeld		8 320 000	8 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		12 669 648	13 503 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 466	698
Annen kortsiktig gjeld		10 834	701
Sum kortsiktig gjeld		242 300	1 399
Sum gjeld		12 911 948	13 504 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 779 345	28 579 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 635501

Enheten

Organisasjonsnummer: 876 490 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SPENNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2023

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 876 490 552
SPENNINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 000 544	1 930 500
Annen driftsinntekt			15 000
Sum inntekter		2 000 544	1 945 500
Kostnader			
Lønnskostnad	2	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 113 344	924 464
Sum kostnader		1 165 830	976 950
Driftsresultat		834 714	968 550
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 473	16 873
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		58 035	167 192
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-41 562	-150 319
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		793 152	818 232
Totalresultat		793 152	818 232
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	793 152	818 232
Sum overføringer og disponeringer		793 152	818 232



Organisasjonsnr: 876 490 552
SPENNINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 192 238	28 192 238
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 276	12 842
Andre fordringer		236 141	208 054
Sum fordringer		242 416	220 896
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		344 691	166 034
Sum omløpsmidler		587 107	386 930
SUM EIENDELER		28 779 345	28 579 168
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	15 864 798	15 071 645
Sum opptjent egenkapital	15 864 798	15 071 645
Sum egenkapital	15 867 398	15 074 245
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 349 648	5 183 524
Øvrig langsiktig gjeld	8 320 000	8 320 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	12 669 648	13 503 524
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	231 466	698
Annen kortsiktig gjeld	10 834	701
Sum kortsiktig gjeld	242 300	1 399
Sum gjeld	12 911 948	13 504 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	28 779 345	28 579 168



Organisasjonsnr: 876 490 552
SPENNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6486.00	6486.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46000.00	46000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	52486.00	52486.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 12.04.2023 for Speningen Borettslag.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Informasjon om gjennomføring og deltagelse på digital generalforsamling

Generalforsamlingen vil i år bli avholdt uten fysisk oppmøte (digitalt) i henhold til lovendring vedtatt den 01. april 2021.

Vær oppmerksomme på at generalforsamlingen derfor vil foregå over en periode på 8 dager, fra 12.04.23 kl 18.00 til 20.04.23 kl 18.00.

Gjennomføringen

Møtet blir avholdt gjennom en link tilsendt til beboerne på enten mail eller sms. Sakslisten (innkalling og innstilling) presenteres elektronisk til eierne, som kan avgi sin stemme på de ulike sakene i sakslisten innen frist 20.04.23 kl 18:00.



Generalforsamlingen åpnes for en periode på 8 dager, fra 12.04.23 til 20.04.23.

1. Kommentarperioden: I perioden fra 12.04.23 kl 08:00 til 15.04.23 kl 23:59 kan eierne komme med kommentarer, spørsmål og motforslag. Det presiseres at alle kommentarer vil bli synlige for samtlige stemmeberettigede, på samme måte som om kommentaren skulle vært muntlig overlevert generalforsamlingen i et fysisk møte.
2. Stemmeperioden: 16.04.23 kl 18:00 starter stemmeavgivning med sluttfrist 20.04.23 kl 18:00. Det vil i dette tidsrommet ikke være mulig å komme med kommentarer eller motforslag.

Hvordan delta?

For å delta på generalforsamling, vil det mottas saksdokumenter tilhørende generalforsamlingen på e-post.

Hver beboer som deltar vil bli tilsendt en stemmeseddel gjennom e-post eller sms under generalforsamlingen. Denne e-posten eller sms'en vil inneholde en link hvor man kan avgi sin stemme under de forskjellige sakene som vil bli tatt opp under generalforsamlingen.

I tilfelle man ikke mottar en link til avstemmingen, si ifra til styret slik at de kan videreformidle det til utviklerne av systemet. De vil sørge for at dere som er beboere vil kunne avgi deres stemme.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Personvalg
- Sak 3: Delegation valg generalforsamling i BORI
- Sak 4: Styrets årsrapport
- Sak 5: Regnskap
- Sak 6: Styrehonorar



Sak 1: Konstituering

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Styreleder Heidi Granheim Sørensen velges til møteleder.

Styremedlem Betina Thomsen signerer protokoll med møteleder.

Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes.

Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Betina Thomsen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Robin Svendsen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Heidi Granheim Sørensen
- Linn Hege Heggli Andoh
- Harald Kristiansen

Kandidater til **Valgkomité (1år)**:

- Gro Bjørnstad
- Paul-Roger Solberg

Sak 3: Delegatvalg generalforsamling i BORI

Kun for TILKNYTTEDE BORETTSLAG

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-399 andeler har krav på 6 delegater



I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat**:

- Betina Thomsen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Are Botheim

Sak 4: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Regnskap

Inntekter: 2 000 544 (mot budsjett 2 000 326)

Utgifter: 1 165 830 (mot budsjett 1 089 694)

Resultat: 793 152 (mot budsjett 857 632)

Kommentarer til regnskapet fra Bori:

Driftsresultatet er positiv og utgjør kr 834 714. Samlet resultat er også positivt og utgjør kr 793 152.

Dette er kr 54 480 dårligere enn budsjettet. Resultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Endringer i rentesatser over året på lån.
- Forskjell mellom estimer på kommunale avgifter, strøm, o.l. og faktiske priser.
- Større vedlikeholdskostnader enn forventet.



Disponible midler utgjør kr 344 808, som er under vårt anbefalte minimumsnivå; disponible midler tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader. Styret bør vurdere å øke felleskostnadene.

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 46.000

Mot

"Forslag avvises"



Spenningen Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Heidi Granheim Sørensen	(valgt for 1 år i 2021)
Styremedlem Betina Thomsen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem Are Botheim	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

Per Morten Sørensen	(valgt for 1 år i 2022)
Lill Hege Heggeli Andoh	(valgt for 1 år i 2022)
Mette Lien	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Åsa Eriksson
Lene Harp Andrews

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Heidi Granheim Sørensen:	(som delegat)
Betina Thomsen:	(som varadelegat)

SELSKAPSFORMASJON

Spenningen Borettslag ble stiftet 28.03.1996 og har organisasjonsnummer 876490552

Borettslaget består av 26 boligseksjoner, fordelt på 26 bygninger.

Eiendommen har gnr 54, bnr 220 i Gjerdrum kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering



- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold.
- Forsikringsskader

Av andre saker kan nevnes:

- Søkelys på brannsikkerhet 1. desember på røykvarslerens dag.
- Innhenting av pris for oppføring av ny redskapsbod, planlagt satt opp i neste budsjettperiode (23/24) dersom økonomien tillater dette.
- Planlagt justering av fartsdump ved postkassene og etablering av ny fartsdump ved nr. 5 og 6, våren 2023.
- Utskifting av 3 verandadører våren 2023 og de 4 siste verandadører våren 2024.

Velferdstiltak og arrangementer:

- Dugnad med bevertning
- Julegrantening med julenisse

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 29.03.2023.



Speningen borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Speningen borettslag org.nr. 876490552



Resultatregnskap 2022

Spenningen borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 000 544	1 930 500	2 000 326	2 000 326
Annen driftsinntekt		0	15 000	0	0
Sum driftsinntekter		2 000 544	1 945 500	2 000 326	2 000 326
Kostnader					
Lønnskostnad	2	52 486	52 486	52 486	52 486
Konsulenttjenester	3	120 309	80 171	82 800	86 332
Kontingenter		10 609	10 442	12 000	10 609
Rep og vedlikehold	4	146 053	60 137	70 000	70 000
Forsikringer		170 635	159 693	167 620	187 600
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		460 362	451 842	483 500	506 500
Energi og fyring		8 198	7 023	7 500	8 200
Kabel-TV og telefoni		154 418	99 940	155 688	155 688
Driftskostnader	5	35 875	47 445	47 700	43 000
Leiekostnader		645	0	0	0
Andre driftskostnader	6	6 240	6 700	10 400	10 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 070	0	0
Sum driftskostnader		1 165 830	976 950	1 089 694	1 130 815
Driftsresultat før finansposter		834 714	968 551	910 632	869 511
Finansielle poster					
Finansinntekt		16 473	16 873	500	0
Finanskostnad		58 035	167 192	63 500	94 100
Sum finansposter		-41 562	-150 319	-63 000	-94 100
Årsresultat		793 152	818 232	847 632	775 411
Overført til annen egenkapital	9	793 152	818 232	0	0
Sum disponering		793 152	818 232	0	0

Resultatrapport 2022 for Spenningen borettslag



Balanse 31.12.2022

Spenningen borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 13	28 192 238	28 192 238
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		28 192 238	28 192 238
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		236 141	208 054
Kundefordringer		6 276	12 842
Sum fordringer		242 416	220 896
Bankinnskudd, kasse o.l.		344 691	166 034
Sum omløpsmidler		587 107	386 930
SUM EIENDELER		28 779 345	28 579 168

Balanserapport 2022 for Spenningen borettslag



Balanse 31.12.2022

Spenningen borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	8	2 600	2 600
Annen egenkapital	9	15 864 798	15 071 645
Sum egenkapital		15 867 398	15 074 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	4 349 648	5 183 524
Borettsinnskudd	12	8 320 000	8 320 000
Sum langsiktig gjeld		12 669 648	13 503 524
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		231 466	698
Annen kortsiktig gjeld		10 834	701
Sum kortsiktig gjeld		242 300	1 399
Sum gjeld		12 911 948	13 504 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 779 345	28 579 168

Spenningen borettslag
Heidi Granheim Sørensen Styrets leder Betina Vestergaard Thomsen Styremedlem Are Boheim Styremedlem

Balanserapport 2022 for Spenningen borettslag



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Avdrag IN	0	0	0	814 200
Generelle felleskostnader	1 098 864	970 476	1 098 826	1 092 026
Renter IN	0	0	0	94 100
Stipulerte avdrag	838 032	780 000	838 000	0
Stipulerte rentekostnader	63 648	180 024	63 500	0
Sum felleskostnader	2 000 544	1 930 500	2 000 326	2 000 326



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	46 000	46 000	46 000	46 000
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486	6 486	6 486
Sum lønnskostnader	52 486	52 486	52 486	52 486

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	33 960	0	0	0
Forretningsførrel	77 800	75 608	77 800	81 332
Revisjon	4 563	4 563	5 000	5 000
Tilleggstjenester	3 986	0	0	0
Sum konsulenttjenester	120 309	80 171	82 800	86 332

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	0	17 354	0	0
Bygninger	134 659	32 511	50 000	50 000
Dugnad	1 394	0	0	0
Egenandel	10 000	0	10 000	10 000
Eiendom	0	5 625	0	0
Utvendig anlegg	0	4 647	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	146 053	60 137	70 000	70 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	35 875	47 345	47 700	43 000
Søppeltømming / container	0	100	0	0
Sum driftskostnader	35 875	47 445	47 700	43 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inventar	0	169	0	0
Verktøy og redskaper	0	160	0	0
Sum driftsmateriale	0	329	0	0
Generalforsamling	3 840	3 736	8 000	8 000
Rekvisita	0	89	0	0
Sum kontorkostnader	3 840	3 825	8 000	8 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 546	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 546	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	6 240	6 700	10 400	10 400

Note 7 Anleggsmidler

Bygninger		Maskiner og anlegg
Anskaffelseskost pr 01.01.	28 192 238	10 869
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	28 192 238	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	10 869
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	28 192 238	0
Antall levetid i år		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 600 fordelt på 26 à kr. 100.



Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	15 071 645	14 253 413
Tilført til/fra EK fra årets resultat	793 152	818 232
Sum opptjent egenkapital 31.12	15 864 798	15 071 645

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	4 349 648	5 183 524
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	4 349 648	5 183 524

Note 11 Pantelån

Kreditor:	Husbanken
Formål:	
Lånenummer:	11438481 1
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	2,73 %
Beregnet innfridd:	01.01.2028
Oppr. lånebeløp:	16 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 183 524
Avdrag i perioden:	833 876
Lånesaldo 31.12:	4 349 648
Saldo 5 år frem i tid:	4 58 676

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.



Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	12 669 648	13 503 524
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 192 238	28 192 238
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	25 420 000	25 420 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Disponible midler


	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	385 531	376 733
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	793 152	818 232
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-833 876	-809 433
B. Årets endring i disponible midler	-40 724	8 799
C. Disponible midler 31.12	344 808	385 531
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	587 107	386 930
- Kortsiktig gjeld	242 300	1 399
= Disponible midler 31.12	344 808	385 531



Årsregnskap 2022.pdf


Navn Dato
Sørensen, Heidi Granheim 2023-03-29

Identifikasjon

 bankID Sørensen, Heidi Granheim
PA MOBIL

Navn Dato
Thomsen, Betina Vestergaard 2023-03-29

Identifikasjon

 bankID Thomsen, Betina Vestergaard
PA MOBIL

Navn Dato
Botheim, Are 2023-03-29

Identifikasjon

 bankID Botheim, Are
PA MOBIL



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Spenningen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spenningen Borettslag som viser et overskudd på NOK 793 152. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon 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 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 30. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.03.2023 19.57.21

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