



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

### 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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 469 912	2 100 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 912</b>	<b>2 100 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		2 075 973	2 433 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 176 381</b>	<b>2 533 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 531</b>	<b>-433 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 586	19 769
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 586</b>	<b>19 769</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 586</b>	<b>19 769</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		317 117	-413 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</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>			
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		74 325	75 622
Sum fordringer		74 325	75 622
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 724	511 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 724	511 665
Sum omløpsmidler		863 049	587 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		748 790	431 673
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>748 790</b>	<b>431 673</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>748 790</b>	<b>431 673</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		89 422	144 544
Annen kortsiktig gjeld		24 837	11 070
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>114 259</b>	<b>155 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 259</b>	<b>155 614</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371048

**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: 01.01.2023 - 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

**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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 998 523 184  
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 469 912	2 100 216
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 469 912</b>	<b>2 100 216</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		2 075 973	2 433 208
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 176 381</b>	<b>2 533 616</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293 531</b>	<b>-433 400</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 586	19 769
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 586</b>	<b>19 769</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>23 586</b>	<b>19 769</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		317 117	-413 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>



Organisasjonsnr: 998 523 184  
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		74 325	75 622
Sum fordringer		74 325	75 622
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		788 724	511 665
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		788 724	511 665
Sum omløpsmidler		863 049	587 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</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		748 790	431 673
Sum opptjent egenkapital		748 790	431 673



Sum egenkapital	748 790	431 673
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	89 422	144 544
Annen kortsiktig gjeld	24 837	11 070
Sum kortsiktig gjeld	114 259	155 614
Sum gjeld	114 259	155 614
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>863 049</b>	<b>587 287</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3683

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Spinnerikroken 10 & 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 2024 kl. 17:00, Klubbhuset Østsiden Idrettslag, 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av retningslinjer for budsjettering
7. Utbedring/oppgradering av varmeanlegg (gulvvarme)
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 & 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Velges på møtet

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 3683 Årsrapport til innkalling.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 800.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 96 800kr

#### Sak 6

### Endring av retningslinjer for budsjettering

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsmøte 2019 ble følgende retningslinjer for budsjettering vedtatt:

*«Sameiets egenkapital bør ikke være lavere enn kr. 900.000, og ikke høyere enn kr. 1.100.000. (ca 50 – 60 % av sameiets årlige kostnader) Grensene er basert på kostnadsnivået i sameiet de seneste 5 år, og bør revurderes dersom kostnadsnivået endrer seg vesentlig. Ved budsjettering av hvilket beløp som medlemmene skal innbetale til dekning av sameiets felleskostnader, skal legges til grunn et resultat som medfører at den budsjetterte egenkapitalen ved budsjettårets utgang ligger innenfor de ovenfor angitte grensene.*

*Det skal imidlertid ikke budsjetteres med underskudd eller overskudd som overstiger kr. 250.000 årlig.»*

Grenseverdiene som ble vedtatt i 2019 er ikke tilpasset dagens dagens kostnadsnivå og fremtidig vedlikehold.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår at retningslinjene om grenseverdier på egenkapital fjernes, og at det avsettes midler til dekning av vedlikehold, oppgraderinger og uforutsette hendelser ut ifra det styret anser som hensiktsmessig.

#### Forslag til vedtak

Retningslinjene om grenseverdier på egenkapital fjernes, og at det avsettes midler til dekning av vedlikehold, oppgraderinger og uforutsette hendelser ut ifra det styret anser som hensiktsmessig.



Sak 7

## Utbedring/oppgradering av varmeanlegg (gulvvarme)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Sameiets sentralvarmeanlegg er nå 12 år gammelt og trenger oppgradering i tillegg til vanlig vedlikehold. Vannet til gulvvarmen sirkulerer rundt i en lukket krets, og over tid avsettes det partikler som forurenser kretsen. Det gir dårligere effekt, og partikler fører til problemer med ventiler og regulatorer.

Anlegget bør oppgraderes med magnetventil som samler opp partikler i vannkretsen. Før det gjøres bør hele anlegget renses. Styret har innhentet 3 anbud på rensing og oppgradering.

### Forslag til vedtak

Styret velger det anbudet som anses best for Sameiet. Kostnadene til rensing og oppgradering av sentralvarmeanlegget er kostnadsberegnet til 3-400.000 kr avhengig av hvilket tilbud som velges. Styret foreslår at oppgraderingen dekkes fra Sameiets overskudd i 2023.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Claudius

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Betty Berglind

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Karlstad
- Hilde Irene Berg

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Gro Westlie
- Jan Høyning



- Vigdis Maren Heldahl



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jørn Claudius	Spinnerikroken 10
Styremedlem	Betty Berglind	Spinnerikroken 12
Styremedlem	Rino Bunes	Spinnerikroken 10
Varamedlem	Hilde Irene Berg	Spinnerikroken 12
Varamedlem	Roger Olsen	Voldportgaten 75

### Valgkomiteen

Rino Bunes	Spinnerikroken 10
Linda Beate Jensen	Spinnerikroken 12
Aud Nilsen	Spinnerikroken 12

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post [spinnerikroken@styrerommet.no](mailto:spinnerikroken@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998523184, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 1807

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

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid i 2023

Styret ble konstituert 13. april, og styret fikk følgende sammensetning:

- Styreleder Jørn Claudius
- Styremedlem Betty Berglind
- Styremedlem Rino Bunes
- Varamedlem Hilde Berg
- Varamedlem Roger Olsen

Styret har totalt behandlet 78 styresaker i 10 styremøter. I tillegg er det avholdt to beboermøter. De viktigste sakene kan oppsummeres slik:

- Vannlekkasjer på balkonger i E-blokka  
To balkonger har i lengre tid hatt vannlekkasjer som var krevende å lokalisere. Med hjelp fra Fas-Tec fant vi årsakene, og lekkasjene er nå tettet.
- Fuktig luft og vond lukt i bodganger.  
Det har lenge vært vond lukt i bodgangen nærmest heisen i D-blokka, og utover høsten ble det svært fuktig luft i boder og garasjeanlegget. Som strakstiltak ble det anskaffet to luftavfukter. En rapport fra Kaph Entreprenører avslørte at den vonde lukten skyldes sviktende fuktspærre under vegg/betongsåle. Feilen ble utbedret på dugnad, og lukten ble noe bedre.  
Styret bestilte befarings på ventilasjonsanlegget i bod- og garasjeanlegg. Da ble det oppdaget at innluften var for svak, og at et lukket spjeld hindret luftstrømmingen i hele anlegget. Etter utbedringer ble lukt og luftfuktigheten tilfredsstillende.
- Manglende ferdigattest etter vannlekkasje 25. desember 2022 skyldes manglende branntetting etter rørleggerarbeidet. Tettingen ble utført i løpet av mai måned.
- Kontroll av brannvern. Kontrollen avslørte 4 avvik som måtte utbedres. Rino (vår HMS-kontakt) har fulgt opp og avvikene er nå lukket.
- Beboermøte på Østsiden klubbhus 20. juni. Hovedtema var sameiets økte kostnader og dårlig likviditet, og det ble varslet om økte felleskostnader fra 1. juli.
- Fornyelse av avtale med Gaards-service. Avtalen ble fornyet med tre år. Barking av bed og vedlikehold av lekeplass ble innbakt i avtalen.
- Ny avtale om drift og vedlikehold av heisene. Avtalen med Schindler gjaldt ut 2023, og ny avtale er inngått med Kone AS. Hovedgrunnen til ny avtale er ønske om raskere respons og kortere nedetid ved driftsstans.
- HMS-arbeidet. Årlig kontroll av fellesarealer ble utført innen fristen (1. sept.) og alle beboere er gjort kjent med eget HMS-ansvar. Årlig vedlikehold av lekeplassen er lagt inn i avtalen med Gaards-service. Som en del av HMS-arbeidet har styret bestilt oppgradering av styring for brannalarm og heis. Oppgraderingen innebærer



nye alarmer, sensorer, nødlis og 4G-alarmsendere. Inspeksjon og rens av ventilasjonskanaler i alle leiligheter ble også utført som en del av HMS-arbeidet.

- Frostskade i ventilasjonsanlegget førte til vannlekkasje i en leilighet. Som følge av skaden ble alle leiligheter sjekket, og det ble da oppdaget tilsvarende skade i en ny leilighet. Det ble også avdekket og rettet en del feil innregulering av gulvvarmen i flere leiligheter.
- Informasjonsmøte 18. desember. Møtet ble holdt i garasjen og gjaldt status på innglassing av balkonger. Det ble da avklart at tiltaket ble avsluttet i 2020, og at alle som ønsker innglassing fra 2021 må søke kommunen om godkjenning. Kommunen ønsker en felles søknad, og styret vil våren 2024 samordne søknaden for de resterende balkongene.
- Vedlikehold og bærekraft. Styret har vedtatt å ta i bruk hele verktøykassa som finnes på Styrerommet. Det innebærer å registrere tilstanden på sameiets bygningsdeler for deretter å prioritere fremtidige tiltak som ivaretar sameiets verdier. Planen er å fullføre all registrering i løpet av 2024, og at den skal danne grunnlaget for vedlikeholdsplaner fra 2025. For 2024 gjelder vedlikeholdsplan som er vedtatt i 2023.
- Styret samarbeider godt. Varamedlemmene har ikke møteplikt, men de innkalles til styremøtene, og som regel møter de opp til hvert møte. De har da tale- og forslagsrett, men ikke stemmerett. Når et styremedlem melder forfall velger han/hun et varamedlem som sin erstatter, og som da får vanlig stemmerett.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en ekstra økning av felleskostnadene i juli.

### Resultat

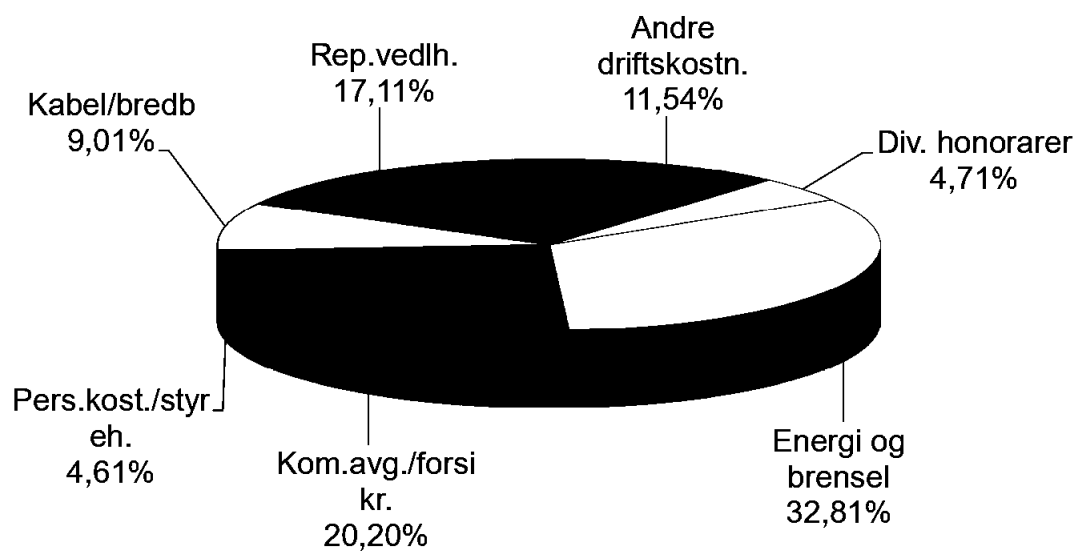
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 748 790. Nedenfor vises vedlikehold som skal gjennomføres fortløpende:

Pri	Prosjekt	Beskrivelse	Kostnad (estimat)	Kostnad etter pri.
1	Oppgradere alarm og styreskap for heis	Styresentral og og alarm for heisene må oppgraderes til ny standard	40 000	40 000
2	Bestille komplett brannsentral med alt tilhørende utstyr		200 000	240 000
3	Skader/setninger mellom D- og E-blokk	Atriumet ved trappa har fått store setninger. I beboermøte i juni 2023 ble det foreslått å utbedre de verste skadene med frivillig dugnadsinnsats. Til arbeidet bør det velges en dugnadsleder.	50 000	290 000

## Kostnadsdiagram over utgiftene i sameiet:





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

Se tabell forrige siden.

### Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt en økning med 20% på kommunale avgifter.

### 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. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12.

### Forretningsførerhonorar

I budsjettet er det hensyntatt en økning på 6%.

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 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 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3 av 23 3003 Årsrapport til innkalling.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, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 469 912	2 100 216	2 352 000	2 741 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 469 912</b>	<b>2 100 216</b>	<b>2 352 000</b>	<b>2 741 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 408	-12 408	-12 408	-12 408
Styrehonorar	4	-88 000	-88 000	-88 000	-96 800
Revisjonshonorar	5	-7 000	-5 125	-5 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-94 110	-92 740	-97 377	-99 000
Konsulenthonorar	6	-1 375	0	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-372 446	-658 596	-259 000	-590 000
Forsikringer		-109 713	-99 209	-109 130	-121 000
Kommunale avgifter	8	-329 978	-307 911	-356 526	-400 000
Energi/fyring	9	-714 172	-824 583	-890 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 064	-196 617	-206 448	-223 000
Andre driftskostnader	10	-251 115	-248 427	-277 500	-270 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 176 381</b>	<b>-2 533 616</b>	<b>-2 304 889</b>	<b>-2 665 708</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>293 531</b>	<b>-433 400</b>	<b>47 111</b>	<b>75 292</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	23 586	19 769	5 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>23 586</b>	<b>19 769</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>317 117</b>	<b>-413 631</b>	<b>52 111</b>	<b>75 292</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		317 117	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-413 631		



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 674	8 309
Forskuddsbetalte kostnader		56 737	50 493
Andre kortsiktige fordringer	12	4 915	16 820
Driftskonto OBOS-banken		778 018	56 949
Sparekonto OBOS-banken		588	153 467
Sparekonto OBOS-banken II		10 118	301 249
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		748 790	431 673
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>748 790</b>	<b>431 673</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 070	3 873
Leverandørgjeld		89 422	144 544
Påløpte kostnader		14 767	7 197
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>114 259</b>	<b>155 614</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>863 049</b>	<b>587 287</b>



11

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Pantstillelse	0 0
Garantiansvar	0 0

Fredrikstad, 19.02.2024  
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Jørn Claudius/s/

Betty Berglind/s/

Rino Bunes/s/

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

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

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 467 000
Fjernvarme	534 894
Digital-TV/bredbånd	248 274
Gassanlegg	180 924
Garasjer	38 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 469 912</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 408</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 88 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 026, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 375</b>
-----------------------------	---------------

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 450
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-14 371
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-27 659
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 670
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 414
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 580
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-57 270
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 890
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 143
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-372 446</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-329 978
--------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-329 978</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-55 652
------------------	---------

Fjernvarme	-451 471
------------	----------

Andre fyringskostnader (gass)	-207 050
-------------------------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-714 172</b>
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-1 500
Lyspærer og sikringer	-4 155
Vaktmestertjenester	-236 475
Andre fremmede tjenester	-811
Trykksaker	-982
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 026
Andre kontorkostnader	-693
Telefon, annet	-150
Bank- og kortgebyr	-3 224
Velferdskostnader	-1 100
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-251 115</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 457
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	976
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 761
Andre renteinntekter	196
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>23 586</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode (avregning) kommunale avgifter	4 915
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 915</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85859914. 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 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 3683 Selskapsnavn: Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

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: \_\_\_\_\_

22 av 23

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.