



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 692 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 853 531	2 902 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 853 531</b>	<b>2 902 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	205 380
Annen driftskostnad		2 167 793	2 767 711
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 424 518</b>	<b>2 973 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429 012</b>	<b>-70 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 903	1 402
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 903</b>	<b>1 402</b>
Annen finanskostnad		313 121	207 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 121</b>	<b>207 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-307 218</b>	<b>-206 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 794	-277 233
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 423 750	78 423 750
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		112 595	104 019
Sum fordringer		112 595	104 019
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		919 619	1 343 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		919 619	1 343 431
Sum omløpsmidler		1 032 214	1 447 450
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 455 964</b>	<b>79 871 200</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>305 000</b>	<b>305 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 474 659	5 352 865
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 474 659</b>	<b>5 352 865</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 779 659</b>	<b>5 657 865</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 684 689	11 212 543
Øvrig langsiktig gjeld		62 743 000	62 743 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 427 689</b>	<b>73 955 543</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 427 689</b>	<b>73 955 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 429	1 198
Leverandørgjeld		199 821	213 844
Annen kortsiktig gjeld		46 366	42 750
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 616</b>	<b>257 792</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>73 676 305</b>	<b>74 213 335</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 455 964</b>	<b>79 871 200</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361724

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 692 339  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Jon Hoel Stabell  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

**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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 853 531	2 902 102
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 853 531</b>	<b>2 902 102</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	205 380
Annen driftskostnad		2 167 793	2 767 711
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 424 518</b>	<b>2 973 091</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>429 012</b>	<b>-70 989</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 903	1 402
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 903</b>	<b>1 402</b>
Annen finanskostnad		313 121	207 646
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>313 121</b>	<b>207 646</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-307 218</b>	<b>-206 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		121 794	-277 233
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>





Sum opptjent egenkapital	5 474 659	5 352 865
Sum egenkapital	5 779 659	5 657 865
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 684 689	11 212 543
Øvrig langsiktig gjeld	62 743 000	62 743 000
Sum annen langsiktig gjeld	73 427 689	73 955 543
Sum langsiktig gjeld	73 427 689	73 955 543
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 429	1 198
Leverandørgjeld	199 821	213 844
Annen kortsiktig gjeld	46 366	42 750
Sum kortsiktig gjeld	248 616	257 792
Sum gjeld	73 676 305	74 213 335
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 455 964</b>	<b>79 871 200</b>



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Spireaveien 10 B Brl

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 1293





## Velkommen til årsmøte i Spireaveien 10 B Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1293>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer til styret
5. Brannalarmen skal til enhver tid være oppkoblet til brannvesenet
6. Gjenoppta arbeidet med utbedringen av veibanen mot Varbas
7. Maling av fasadeplatene på svalgangene
8. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Spireaveien 10 B Brl**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner og møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Petter Solrud og Kris Karlsen velges som protokollvitner. Thomas Wiik fra OBOS velges som møteleder.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 1293 - Årsrapport til styrerommet.no.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer til styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til ekstraordinært årsmøtevedtak 2022 ble det vedtatt kr 90.000 i honorar til ekstern styreleder.

Godtgjørelse til øvrige styremedlemmer for styreperioden 2022/2023 foreslås satt til kr 123 170,-.

Det vil si at det totale styrehonoraret for perioden 2022/2023 vil utgjøre kr 213 170,- ved godkjent vedtak.

### Forslag til vedtak

Styrethonorarer til det sittende styret settes til kr. 123 170,-.

Sak 5

## Brannalarmen skal til enhver tid være oppkoblet til brannvesenet

### Forslag fremmet av:

Solveig Gjul

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er viktig for å forhindre at forsikringsutbetalingen forkortes, eller blir null, i tilfelle brann eller vannlekkasje.

### Styrets innstilling

Brannalarmen fungerer som forutsatt til enhver tid.

Det medfører ikke riktighet at denne må være oppkoblet til brannvesenet for at forsikringen skal dekke skader knyttet til brann eller vannlekkasje.

Styret vil så snart følsomheten på brannalarmanlegget er tilfredsstillende aktivere oppkobling til brannvesenet igjen. En slik oppkobling ivaretar direkte varsling til brannvesenet slik at manuell melder ikke behøver å utløses av en person.

### Forslag til vedtak

Brannalarmen skal til enhver tid være oppkoblet til brannvesenet



Sak 6

## Gjenoppta arbeidet med utbedringen av veibanen mot Varbas

### Forslag fremmet av:

Solveig Gjøl

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidet med utbedring av veibanen har dessverre gått i stå som følgende av manglende innsending av dokumentasjon fra styret. En utbedring er viktig for å hindre utglidning av veibanen mot naboeiendommen, kunne tilby parkering ved flytting og for tjenestebil samt at eiendommen vil framstå langt mer velholdt.

### Styrets innstilling

Uttalelser fra Multiconsult AS sier at det ikke er noen umiddelbar fare for utglidning av veibanen, men det er ingen tvil om at den er feilkonstruert. Styret ønsker å se vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen og utomhus arealene opp i en helhet og lage en 10 års vedlikeholdsplan. Det kan være andre tiltak og prosjekter som må prioriteres foran utbedringen av veibanen. Dette også sett i lys av borettslagets økonomi og allerede høye felleskostnader.

Styret anbefaler ikke at dette arbeidet prioriteres foran andre viktige vedlikeholdsprosjekter som borettslaget vil ha i årene som kommer.

### Forslag til vedtak

Gjenoppta arbeidet med utbedringen av veibanen mot Varbas

Sak 7

## Maling av fasadeplatene på svalgangene

### Forslag fremmet av:

Solveig Gjøl

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Maling av fasadeplatene skulle vært gjort for mange år siden. Det er derfor viktig at maling gjøres snarest for å unngå kostbare skader på fasaden.

### Styrets innstilling



Kledningen fremstår som godt vedlikeholdt med normal vær- og aldersslitasje. Det er registrert noe slag skader eller lignende. Forutsatt lokale utbedringer av eventuelle skader vil kledning antas å ha lang gjenværende brukstid.

Styret anbefaler ikke at dette arbeidet prioriteres foran andre viktige vedlikeholdsprosjekter som borettslaget vil ha i årene som kommer.

#### **Forslag til vedtak**

Maling av fasadeplatene skulle vært gjort for mange år siden. Det er derfor viktig at maling gjøres snarest for å unngå kostbare skader på fasaden.

Sak 8

### **Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ved godkjent valg av ekstern styreleder, må styrehonorar til ekstern styreleder vedtas.

Som følge av at styreleder som stiller til valg er ekstern, må generalforsamlingen fastsette honoraret til ekstern styreleder for den kommende styreperioden 2023/2024.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler forslaget vedtatt.

#### **Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024 foreslås satt til kr 98.800,-.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret anser kandidatene som godt egnet og forslår at de velges.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Fredrik Bugge

Jeg heter Pål Fredrik Bugge og har de siste 20 årene jobbet innenfor eiendom. I dag har jeg en stilling som avdelingsleder i Vedlikeholdsdivisjonen i Oslobygg KF.

Jeg har bred erfaring og kunnskap innen prosjektledelse og prosjektering, teknisk drift, tilstandsanalyse og vedlikeholdsplanlegging, hms/brannvern og kvalitetsarbeid samt god ledererfaring med evne til å utvikle og motivere styremedlemmer.

Profesjonalisering igjennom systematisering og strukturering.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mili Buljevic

Mitt navn er Mili Buljevic. Jeg er 33 år gammel og har bodd i Spireaveien siden mai 2022. Jeg jobber per i dag med forretningsutvikling og kundeanskaffelse innen bank & finans.

Grunnen til at jeg ønsker å stille som kandidat er at jeg trives veldig godt med å bo i dette borettslaget og jeg ønsker en mulighet til å være med å påvirke hvordan det driftes.

- Monika Ohemeng

Jeg er en 26 år gammel jente, som er født i Tromsø, men bodd mesteparten av livet i Oslo. Jeg har en bachelorgrad i admin og ledelse og jobbet noen år i bankbransjen. Jeg er en veldig sosial person som liker å tilbringe tid med familie og venner, samt veldig glad i å reise og trene.

Jeg er førstegangskjøper og overtok leiligheten min i Spireaveien 10B, 1. november 2022. Jeg er veldig fornøyd med området og leiligheten jeg bor i. Så det faller meg naturlig å kunne bidra til å opprettholde en god standard for meg og alle andre som bor her. Borettslagets uteområder, fasader, økonomi og alt som kommer med, gagnar



alle som bor her så hvis jeg kan være med å forbedre noe på de frontene vil jeg bidra til det også.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Fredrik Bugge	Havnehagan 12 A
Styremedlem	Kris Karlsen	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Petter Solrud	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Parvaneh Luciana Zehi	Spireaveien 10 B

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Spireaveien 10 B Brl

Borettslaget består av 61 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

124      112

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

Spireaveien 10 B Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Oppsummering av noen viktige saker styret har jobbet med i 2022

- Det er utført garasjevask i samarbeid med Spireaveien 10a.
- Fortsatt samarbeidet med styret i Spireaveien 10b angående felles prosjekter.
- Satt prosjekteringen og utbedringen av veibanen inn til hovedinngangen på vent på bakgrunn av borettslagets økonomi.
- Etablert en dugnadsgruppe som også har fått mandat til å gjøre trivelige tiltak i fellesarealer innenfor et tildelt budsjett.
- Gjennomført tilstandsvurdering av eksternt firma Soon Takst as, denne skal danne grunnlag for en 10 års vedlikeholdsplan.
- Økt felleskostnadene på bakgrunn av den høye prisstigningen som er.
- Engasjert Aktiv Brannvern AS for å få justert brannvarslingsanlegget til et nivå som ikke medfører unødvendige brannalarmer. Det har vært flere falske brannalarmer på bakgrunn av overfølsomhet.
- Det har blitt avholdt 10 styremøter. Disse har vært normale styremøter, konstituerende møte, regnskapsmøte og budsjettmøte.
- Det har ikke blitt gjennomført noen større vedlikeholdsprosjekter
- Det har vært fokus på normal drift og at alle servicer har blitt gjennomført iht. årshjulet.
- Ingen avtaler er endret i 2022 men arbeidet med å gjennomgå og reforhandle alle avtaler er startet opp.
- Det har ikke vært noen spesielle hendelser gjennom året.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagt større vedlikeholdsarbeid ikke ble gjennomført.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr. 31.12.2022 **kr 783 598** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og at feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Spireaveien 10 B Brl.

### Lån

Spireaveien 10 B Brl har 2 lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til **note 17** i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 40 % økning av kategori driftsutgifter i felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Spireaveien 10B Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Spireaveien 10B Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 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 er

- 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.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	13 av 27	1293 - Årsrapport til styrerommet.no.pdf	



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

14 av 27

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

1293 - Årsrapport til styrerommet.no.pdf



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 189 658</b>	<b>1 272 212</b>	<b>1 189 658</b>	<b>783 598</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		121 794	-277 233	-648 588	471 300
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	1 060 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-527 854	-554 116	-570 000	-491 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-311 205	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-406 060</b>	<b>-82 554</b>	<b>-1 218 588</b>	<b>-19 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>783 598</b>	<b>1 189 658</b>	<b>-28 930</b>	<b>763 898</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 032 214	1 447 450		
Kortsiktig gjeld		-248 616	-257 792		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>783 598</b>	<b>1 189 658</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		743 916	689 426	676 752	764 676
Innkrevde felleskostnader	2	2 101 730	1 897 776	1 952 248	2 590 324
Ladeinntekter EL-bil		7 874	0	0	0
Andre inntekter	3	11	3 695	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 853 531</b>	<b>2 590 897</b>	<b>2 629 000</b>	<b>3 355 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-31 725	-25 380	-25 380	-28 200
Styrehonorar	5	-225 000	-180 000	-180 000	-225 000
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 518	-141 415	-145 000	-148 000
Konsulenthonorar	7	-66 634	-221 887	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-169 258	-753 698	-1 205 000	-255 000
Forsikringer		-159 779	-136 615	-140 700	-181 000
Kommunale avgifter	9	-374 339	-360 792	-370 000	-428 000
Energi/fyring	10	-677 350	-642 056	-490 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 142	-319 429	-325 000	-340 000
Andre driftskostnader	11	-234 274	-182 818	-183 508	-209 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 424 518</b>	<b>-2 973 091</b>	<b>-3 084 588</b>	<b>-2 474 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>429 012</b>	<b>-382 194</b>	<b>-455 588</b>	<b>880 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	311 205	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>429 012</b>	<b>-70 989</b>	<b>-455 588</b>	<b>880 300</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 903	1 402	0	0
Finanskostnader	13	-313 121	-207 646	-193 000	-409 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-307 218</b>	<b>-206 244</b>	<b>-193 000</b>	<b>-409 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>121 794</b>	<b>-277 233</b>	<b>-648 588</b>	<b>471 300</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-277 233		
Til annen egenkapital		121 794	0		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	78 423 750	78 423 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>78 423 750</b>	<b>78 423 750</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		231	193
Forskuddsbetalte kostnader		101 225	100 181
Andre kortsiktige fordringer	15	11 139	3 645
Driftskonto OBOS-banken		391 694	819 886
Skattetrekkkonto OBOS-banken		417	417
Sparekonto OBOS-banken		527 508	523 128
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 032 214</b>	<b>1 447 450</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 455 964</b>	<b>79 871 200</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 61 * 5000		305 000	305 000
Annen egenkapital	16	5 474 659	5 352 865
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 779 659</b>	<b>5 657 865</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 684 689	11 212 543
Borettsinnskudd		62 743 000	62 743 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 427 689</b>	<b>73 955 543</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 366	42 750
Leverandørgjeld		199 821	213 844
Påløpte renter		2 429	1 198
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 616</b>	<b>257 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 455 964</b>	<b>79 871 200</b>
Pantstillelse	18	94 024 500	94 024 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.02.2023

Styret i Spireaveien 10 B Borettslag

Pål Fredrik Bugge/s/

Petter Solrud/s/

Kris Karlsen/s/

Parvaneh Luciana Zehi/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Driftsutgifter	1 147 020
Fjernvarme	597 638
TV/bredbånd	326 472
Garasje	30 600
Kapitalkostnader på IN-lån	716 193
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	27 723
Overført til kapitalkostnader	-743 916
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 101 730</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	11
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-31 725
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 725</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 225 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 912
Tilleggstjenester, Styre og Ledelse AS	-22 563
Tilleggstjenester, Multiconsult Norge AS	-31 159
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-66 634</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 328
Drift/vedlikehold VVS	-14 356
Drift/vedlikehold elektro	-4 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 823
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 889
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 539
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 233
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 106
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-169 258</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-193 250
Renovasjonsavgift	-181 089
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-374 339</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-155 806
Fjernvarme	-521 544
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-677 350</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 694
Lyspærer og sikringer	-2 555
Vaktmestertjenester	-87 128
Renhold ved firmaer	-49 904
Snørydding	-65 336
Andre fremmede tjenester	-2 586
Trykksaker	-473
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 440
Telefon, annet	-2 235
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-6 333
Konstaterte tap	-370
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 274</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	726
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 903</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 060
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-260 061
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-313 121</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.124/bnr.112

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto ifbm. IN-lån.	11 139
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 139</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 962 482
Egenkapital fra IN tidligere	2 285 327
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-773 150
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 474 659</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020 -850 000

Nedbetalt tidligere -1 011 769

Nedbetalt i år 43 999

-1 817 770

Refinansiert fra Storebrand 09.01.13

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007 -15 685 750

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 4 049 649

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 483 855

Nedbetalt tidligere, IN 2 285 327

Nedbetalt i år, IN 0

-8 866 919

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 684 689****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 62 743 000

Pantelån 10 684 689

Beregnete IN-forpliktelser 1 512 177

**TOTALT 74 939 866**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 78 423 750

**TOTALT 78 423 750**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 895149. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 14.04.23

**Selskapsnummer:** 1293 **Selskapsnavn:** Spireaveien 10 B Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner og møteleder</b></p> <p>Petter Solrud og Kris Karlsen velges som protokollvitner. Thomas Wiik fra OBOS velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer til styret**

Styrethonorarer til det sittende styret settes til kr. 123 170,-.

For

Mot

**Sak 5 Brannalarmen skal til enhver tid være oppkoblet til brannvesenet**

Brannalarmen skal til enhver tid være oppkoblet til brannvesenet

For

Mot

**Sak 6 Gjenoppta arbeidet med utbedringen av veibanen mot Varbas**

Gjenoppta arbeidet med utbedringen av veibanen mot Varbas

For

Mot

**Sak 7 Maling av fasadeplatene på svalgangene**

Maling av fasadeplatene skulle vært gjort for mange år siden. Det er derfor viktig at maling gjøres snarest for å unngå kostbare skader på fasaden.

For

Mot

**Sak 8 Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024**

Godtgjørelse til ekstern styreleder for styreperioden 2023/2024 foreslås satt til kr 98.800,-.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Pål Fredrik Bugge

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Mili Buljevic

Monika Ohemeng

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.