



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 560 036	2 600 681
Sum inntekter		2 560 036	2 600 681
Kostnader			
Lønnskostnad		192 675	171 150
Annen driftskostnad		2 303 728	1 757 416
Sum kostnader		2 496 403	1 928 566
Driftsresultat		63 633	672 115
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 688	10 023
Sum finansinntekter		4 688	10 023
Annen finanskostnad		236 851	283 686
Sum finanskostnader		236 851	283 686
Netto finans		-232 163	-273 663
Ordinært resultat før skattekostnad		-168 530	398 452
Ordinært resultat etter skattekostnad		-168 530	398 452
Årsresultat		-168 530	398 452
Totalresultat		-168 530	398 452
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 530	398 452
Sum overføringer og disponeringer		-168 530	398 452



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		78 423 750	78 423 750
Sum varige driftsmidler		78 423 750	78 423 750
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 423 750	78 423 750
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		140	
Andre fordringer		82 214	198 924
Sum fordringer		82 354	198 924
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 575	1 204 193
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 323 575	1 204 193
Sum omløpsmidler		1 405 929	1 403 117
SUM EIENDELER		79 829 679	79 826 867

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
Sum innskutt egenkapital		305 000	305 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 630 098	5 798 628
Sum opptjent egenkapital		5 630 098	5 798 628
Sum egenkapital		5 935 098	6 103 628
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 017 864	10 669 157
Øvrig langsiktig gjeld		62 743 000	62 743 000
Sum annen langsiktig gjeld		73 760 864	73 412 157
Sum langsiktig gjeld		73 760 864	73 412 157
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 114	
Leverandørgjeld		91 148	273 755
Annen kortsiktig gjeld		41 456	37 327
Sum kortsiktig gjeld		133 717	311 082
Sum gjeld		73 894 581	73 723 239
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 829 679	79 826 867



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære generalforsamling i Spireaveien 10 B Brl bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes 04.03.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.03.2021

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

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

2. Valg av protokollvitner, Kris Karlsen og Solveig Lemmechen Gjul

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

3. Fastsettelse av styrehonorar, kr 180 000. Se styrets begrunnelse side 4 i årsrapporten.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Skjemaet sendes pr e-post senest 12.03.2021 slik at din deltagelse blir registrert til spireavn10b@styrerommet.no



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Spireaveien 10 B Brl
avholdes i perioden 4.mars til 12. mars digitalt via vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. **Godkjenning av møteinnkallingen**
2. **Valg av protokollvitner**
Kris Karlsen og Solveig Lemmechen Gjul foreslås som protokollvitner
3. **Fastsettelse av styrehonorar.**
kr 180 000 foreslås som styrehonorar. Se styrets begrunnelse side 4.
4. **Årsrapport og årsregnskap for 2020**
 - A) Årsrapport og regnskap for 2020
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Styret i Spireaveien 10 B Brl

Vegard Aasheim /s/ Marianne Stangebye Olsen /s/ Petter Solrud /s/ Mari Totland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Aasheim	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Marianne Stangebye Olsen	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Petter Solrud	Spireaveien 10 B
Styremedlem	Mari Totland	Spireaveien 10 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Spireaveien 10 B

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS.



INFORMASJON FRA STYRET

Styreleder har gått til innkjøp av ny leilighet, med forventet ferdigstillelse i perioden 01.09.21 - 31.01.22. Dette innebærer at styreleder vil være bosatt på annen adresse, de siste månedene av vervet og frem til generalforsamling 2022. På generalforsamlingen i 2022 vil det være anledning for andelseiere til å melde seg opp som kandidat til vervet som styreleder og/eller til vervet som styremedlem. Nåværende styre består av 1 styreleder og 3 styremedlemmer. Vervene har varighet på 2 år. Alle vervene skal stemmes over, og det skal opprettes et nytt styre. Eksisterende medlemmer kan stille som kandidater, og bli med i det nye styret, dersom de blir gjenvalgt.

OPPSUMMERING AV NOEN AV DE VIKTIGSTE SAKENE STYRET HAR JOBBET MED I 2020

- Prosjekt 2/4: Ventilasjon i leilighetene - rens av avtrekksrør og utbytte av motor utført i de fleste leilighetene. Noen leiligheter hadde ulike utfordringer som har ført til forsinkelser. Styret følger opp og sørger for at arbeidet skjer så raskt som mulig i disse leilighetene.
- Parkeringsplasser - oppdatert eieroversikten, samarbeidet med OBOS om å få denne informasjonen tilgjengelig på vibbo og i styrerommet, klargjort for ny nummerering av parkeringsplasser, og bestilt opp nye nummerskilt.
- Montert åpningshjelpere på flere av dørene i fellesarealene.
- Erstattet utslitt låssylinder på hovedinngangsdøren med ny.
- Prosjekt 1/4: Malt alt av trepanel utvendig på bygget.
- Byttet strømleverandør til Entelios den 31.10.20. Via rabattavtalen OBOS har med Entelios fikk vi en rimeligere strømvtale enn den gode avtalen vi allerede hadde hos NorgesEnergi.
- Redusert kostnadene for mobiltelefonabonnement som er tilknyttet callinganlegget fra 320 kr/mnd til 149 kr/mnd. Ny avtale ble inngått 01.10.20.
- Tatt opp lån til de 4 store prosjektene, ref. ekstraordinær generalforsamling.
- Utført service på alle 3 ventilasjonsanlegg i kjelleren. Byttet 1 aggregat, 1 vifte og filter.
- Sørget for at bygget har brannvernustyr i henhold til gjeldende regelverk. Her var det store mangler. Montert flere ledelys, markeringslys og brannslukkingsapparat i fellesarealer. Trykktestet brannslangene i garasjen.
- Erstattet knust et knust glass på et av rekkverkene i utvendig gang i 2 etg. Sendt inn skademelding og faktura til forsikringsselskap.
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling 01.09.20.
- Sørget for parkeringsrestriksjoner for de mest aktuelle leverandørene av elsparkesykler.
- Innhentet nytt pristilbud fra leverandør for service og rens av de 3 ventilasjonsanleggene i kjelleren. Årsaken er at man ønsker å se om vi kan få en bedre pris en vi har med Ventilasjonsrens AS.
- Innhentet pristilbud fra leverandører for reparasjon/utbytte av stige på taket.
- Innhentet pristilbud fra leverandører for regelmessig renhold.
- Prosjekt 3/4: Inngått avtale med Norsk brannvern AS for utbedring av mangler på brannvernustyr i fellesarealene og inngått servicavtale for fremtidige årlige kontroller.
- Utbedret skaden på vannkran ved søppeldunkene. Vært i dialog med Oslo kommune angående skaden og fikk dekket kostnaden av de.



- Vært i dialog med banken om lånerenten vår og fått redusert nominell rente med 0,30%. Ny nominell rente fom. 05.06.20 på 1,85%.
- Prosjekt 1/4: Inngått avtale med Ventilasjonrens AS for service og rens av de 3 ventilasjonssystemene i kjelleren. Pågående prosess vedrørende ventilasjonssystem til leilighetene.
- Fått sperret/låst av bommen midlertidig med hengelås.
- Montert "innkjøring forbudt" skilt ved bommen.
- Circle K har overtatt driften av ladeanlegget for elbil.

STYREHONORAR

Styret har sittet i perioden 24.04.20 - 04.03.21.

Styrehonoraret har ligget statisk på 150.000,- siden generalforsamlingen i mai 2012, med ett unntak. På generalforsamlingen i 2020 var beløpet noe høyere, grunnet en forlenget styreperiode. Som følge av en usikker tid med pandemi måtte generalforsamlingen forskyves. beløpet på styrehonoraret ble forhøyet noe. Det ble beregnet med utgangspunkt i 150.000,- for en 12 måneders periode, og et tillegg for perioden styret satt utover dette. Vi tok altså ikke høyde for inflasjon i denne beregningen.

Som følge av inflasjon tilsvarer 150.000,- (mai 2012) 178.184,21,- (mai 2020) (SSB). Nå har altså styrehonoraret stått statisk på 150.000,- siden generalforsamlingen i mai 2012. Styret mener derfor det er riktig å gjøre en inflasjonsjustering i år.

I budsjettet la styret til grunn en forventning om å få holdt generalforsamlingen i 2021, etter ca. 10 måneders styreperiode. Nå som generalforsamlingen holdes først i april, så er styreperioden altså lenger enn 10 måneder. Det ble heller ikke tatt høyde for inflasjon i budsjetteringen. Derfor vil det være en differanse mellom budsjett og styrets innstilling.

I perioden 2020/2021 har styret hatt stor arbeidsmengde, særlig opp mot disse 4 store prosjektene som ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i 2020. Dette er med som grunnlag for styrets innstilling, og utgjør en liten justering.

STATUS FOR DE 4 STORE PROSJEKTENE I 2020/2021

Styret har hatt mye arbeid i forhold til disse 4 store prosjektene. Vi har hatt god fremdrift og ligger an til å få gjennomført prosjektene som planlagt. På vibbo legges det ut informasjon fortløpende. Her kan man finne mer detaljert informasjon om prosessene.

1/4 Maling av utvendig trepanel

Prosjekt gjennomført i 2020.

2/4 Service og utskifting av motor på ventilasjonssystemet i leilighetene

Prosjektet er i hovedsak gjennomført. Noen leiligheter gjenstår fortsatt. Det har vært behov for å gjøre utbedringer før service og utskifting av motor kan gjennomføres. Styret følger opp.



3/4 Brannvarslingssystem

Arbeidet startet den 14.01.21. Prosjektet vil trolig være ferdigstilt før generalforsamlingen.

4/4 Veiarbeid

Her gjenstår det noe prosjektering og avklaringer opp mot kommunen. Entreprenør står klar til å starte arbeidet så fort alle godkjenninger er på plass.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 560 036**.

Andre inntekter fremgår av note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-2 496 403**.

Dette er noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-168 530** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 272 212 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 828 000. Beløpet er avsatt til veiarbeidet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 460.000 i energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjetter økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Spireaveien 10 B Brl.

Lån

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021. Gjelder kun kategori driftsutgifter.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Spireaveien 10 B Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Spireaveien 10 B Borettslag' årsregnskap som viser et underskudd på kr 168.350. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

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

SIGNICAT



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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 3. februar 2021
Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
Statsautorisert revisor
(signert elektronisk)

...

--

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397 05 05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Vienna

03.02.2021 15.05.24

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 092 035	1 160 290	1 092 035	1 272 212
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-168 530	398 452	143 350	-199 093
Tillegg for nye langsiktige lån 17	850 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-501 293	-466 707	-471 000	-569 111
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	180 177	-68 255	-327 650	-768 204
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 272 212	1 092 035	764 385	504 008
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 405 929	1 403 117		
Kortsiktig gjeld	-133 717	-311 082		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 272 212	1 092 035		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		726 701	750 393	748 428	704 184
Innkrevde felleskostnader	2	1 829 860	1 850 204	1 825 572	1 897 816
Andre inntekter	3	3 475	84	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 560 036	2 600 681	2 574 000	2 602 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 675	-21 150	-21 150	-17 625
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 938	-8 750	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-137 498	-133 620	-135 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-14 329	-9 550	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-874 953	-187 174	-362 000	-828 000
Forsikringer		-129 707	-130 572	-154 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-356 308	-328 453	-352 000	-358 968
Energi/fyring	10	-286 722	-457 102	-480 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-313 842	-305 451	-307 000	-317 000
Andre driftskostnader	11	-181 432	-196 745	-157 500	-176 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 496 403	-1 928 566	-2 137 650	-2 581 093
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		63 633	672 115	436 350	20 907
DRIFTSRESULTAT		63 633	672 115	436 350	20 907
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 688	10 023	0	0
Finanskostnader	13	-236 851	-283 686	-293 000	-220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-232 163	-273 663	-293 000	-220 000
ÅRSRESULTAT		-168 530	398 452	143 350	-199 093
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	398 452		
Fra annen egenkapital		-168 530	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	78 423 750	78 423 750
SUM ANLEGGSMIDLER		78 423 750	78 423 750
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		157	4 249
Kundefordringer		140	0
Forskuddsførte kostnader		79 857	192 646
Andre kortsiktige fordringer	15	2 200	2 029
Driftskonto OBOS-banken		451 327	336 124
Skattetrekkskonto OBOS-banken		417	417
Sparekonto OBOS-banken		871 831	867 652
SUM OMLØPSMIDLER		1 405 929	1 403 117
SUM EIENDELER		79 829 679	79 826 867
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 61 * 5000		305 000	305 000
Annen egenkapital	16	5 630 098	5 798 628
SUM EGENKAPITAL		5 935 098	6 103 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 017 864	10 669 157
Borettsinnskudd	18	62 743 000	62 743 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 760 864	73 412 157
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 456	37 327
Leverandørgjeld		91 148	273 755
Påløpte renter		1 114	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 717	311 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 829 679	79 826 867



	14		Spireaveien 10 B Brl
Pantstillelse	20	80 338 750	78 428 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.02.2021
Styret i Spireaveien 10 B Borettslag

Vegard Aasheim/S/

Marianne Stangebye Olsen/S/

Petter Solrud/S/

Mari Totland/S/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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	1 035 480
Fjernvarme	448 308
TV/bredbånd	326 472
Garasje	30 600
Dugnadsrefusjon	-11 000
Kapitalkostnader på IN-lån	729 185
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 484
Overført til kapitalkostnader	-726 701
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 829 860

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm el-bil	2 050
Korrigeringer på reskontro	396
Skilt	1 028
SUM ANDRE INNTEKTER	3 475

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 675
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 675

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 2019/2020, og er på kr 175 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 329
SUM KONSULENTHONORAR	-14 329

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

Malermester Widar Lund AS	-281 498
---------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-281 498
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-55 019
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-508
-----------------------	------

Drift/vedlikehold elektro	-22 492
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 610
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 347
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-214 122
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-250 019
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 339
---------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-874 953
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 787
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-177 521
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-356 308
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 868
------------------	---------

Fjernvarme	-226 854
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-286 722
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
-----------	--------

Driftsmateriell	-3 203
-----------------	--------

Vaktmestertjenester	-96 072
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-43 320
---------------------	---------

Snørydding	-21 875
------------	---------

Kontor- og datarekvisita	-600
--------------------------	------

Trykksaker	-1 212
------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-5 795
-----------------------	--------

Telefon, annet	-2 298
----------------	--------

Porto	-1 939
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-3 018
--------------------	--------

Konstaterte tap	-100
-----------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-181 432
----------------------------------	-----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	360
SUM FINANSINNTEKTER	4 688

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-200 628
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 506
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 623
Renter på leverandørgjeld	-94
SUM FINANSKOSTNADER	-236 851

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	78 423 750
SUM BYGNINGER	78 423 750

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	2 200
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 200

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	4 165 346
Egenkapital fra IN tidligere	1 974 122
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-509 370
SUM ANNEN EGENKAPITAL	5 630 098

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****OBOS01**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-850 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 843	
		-844 157

OBOS02, tidligere Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2007	-15 685 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 042 471	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	495 450	
Nedbetalt tidligere, IN	1 974 122	
Nedbetalt i år, IN	0	

Lånet har mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. -10 173 707

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 017 864**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -62 743 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-62 743 000**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	62 743 000
Pantelån	11 017 864
Beregnete IN-forpliktelse	1 464 752
TOTALT	75 225 616

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 423 750
TOTALT	78 423 750



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Spireaveien 10 B Brl har avtale om vaktmestertjeneste med COOR Eiendomsdrift.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Elite Service Partner om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser i eget garasjeanlegg.

Nøkler/skilt

Alle som flytter inn, skal bestille navneskilt til postkassene hos leverandøren. Disse koster ca. 100 kr stk. Dette skal bestilles innen fire uker etter innflytting. Dersom man ikke gjør dette vil styret gjøre det for dem, mot ett tillegg på 150 i gebyr

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. 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** 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 Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.