



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 05.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 902 102	2 560 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 902 102</b>	<b>2 560 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	192 675
Annen driftskostnad		2 767 711	2 303 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 973 091</b>	<b>2 496 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 989</b>	<b>63 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 402	4 688
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 402</b>	<b>4 688</b>
Annen finanskostnad		207 646	236 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 646</b>	<b>236 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 244</b>	<b>-232 163</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-277 233	-168 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		104 019	82 214
Sum fordringer		104 019	82 354
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 343 431	1 323 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 343 431	1 323 575
Sum omløpsmidler		1 447 450	1 405 929
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		5 352 865	5 630 098
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 352 865</b>	<b>5 630 098</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 657 865</b>	<b>5 935 098</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 212 543	11 017 864
Øvrig langsiktig gjeld		62 743 000	62 743 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>73 955 543</b>	<b>73 760 864</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>73 955 543</b>	<b>73 760 864</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 198	1 114
Leverandørgjeld		213 844	91 148
Annen kortsiktig gjeld		42 750	41 456
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>257 792</b>	<b>133 717</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>74 213 335</b>	<b>73 894 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224552

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 05.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 902 102	2 560 036
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 902 102</b>	<b>2 560 036</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		205 380	192 675
Annen driftskostnad		2 767 711	2 303 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 973 091</b>	<b>2 496 403</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-70 989</b>	<b>63 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 402	4 688
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 402</b>	<b>4 688</b>
Annen finanskostnad		207 646	236 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 646</b>	<b>236 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-206 244</b>	<b>-232 163</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-277 233	-168 530
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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			
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>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		104 019	82 214
Sum fordringer		104 019	82 354
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 343 431	1 323 575
Sum omløpsmidler		1 447 450	1 405 929
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		305 000	305 000
Sum innskutt egenkapital		305 000	305 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 352 865	5 630 098
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 352 865</b>	<b>5 630 098</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 657 865</b>	<b>5 935 098</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 212 543	11 017 864
Øvrig langsiktig gjeld	62 743 000	62 743 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>73 955 543</b>	<b>73 760 864</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>73 955 543</b>	<b>73 760 864</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 198	1 114
Leverandørgjeld	213 844	91 148
Annen kortsiktig gjeld	42 750	41 456
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>257 792</b>	<b>133 717</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>74 213 335</b>	<b>73 894 581</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>



Organisasjonsnr: 991 692 339  
SPIREAVEIEN 10 B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

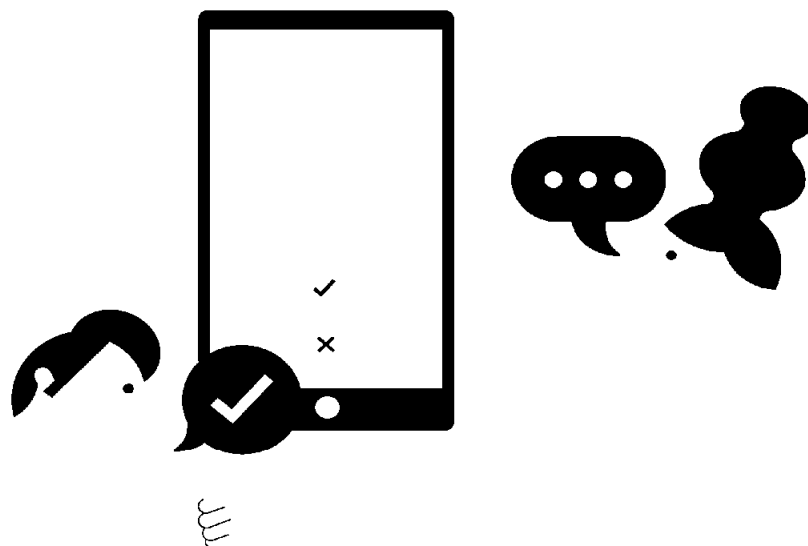
## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Spireaveien 10 B Brl

Digitalt årsmøte avholdes 2. mars - 5. mars 2022

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 2. mars kl. 09:00 og lukker 5. mars kl. 09:00.

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 utløpet av de 3 dagene møtet er åpent for avstemning.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Varmeovner i fellesareal
6. Lyspærer i fellesområder
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Spireaveien 10 B Brl**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 protokollvitne og møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen, og valg av møteleder.

**Styrets innstilling**

Kris Bacolot Karlsen velges som protokollvitne. Som møteleder velges Kenneth Halvorsen fra OBOS

**Forslag til vedtak**

Kris Bacolot Karlsen velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 Spireaveien 10B BRL.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

Sak 5

## Varmeovner i fellesareal

**Forslag fremmet av:** Andel 28

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Strømprisene har den senere tiden nådd astronomiske høyder hvilket fører til betydelig økning av husleia. I den anledning ønsker jeg å foreslå strømbesparende tiltak som en sak på generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Varmeovner i fellesgangen og delte ganger inn til de små leilighetene skal stå på iskrySTALLtegn.

Sak 6

## Lyspærer i fellesområder

**Forslag fremmet av:** Andel 28

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Strømprisene har den senere tiden nådd astronomiske høyder hvilket fører til betydelig økning av husleia. I den anledning ønsker jeg å foreslå strømbesparende tiltak som en sak på generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Lyspærer i fellesområder og delte ganger inn til de små leilighetene skal ha lyspærer med bevegelsessensor. (Det har alltid fungert slik at det er et felles ansvar for beboerne som deler gang å skifte lyspære.)



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Det skal i utgangspunktet også velges ny styreleder, samt ett styremedlem til. Det har ikke vært nok kandidater til å fylle plassene. Nåværende styreleder fortsetter inntil videre. Et ekstraordinært årsmøte vil avholdes så snart det er kandidater klare. Om noen er interessert - kontakt styret.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

- Kris Karlsen

**Valg av 1 Styremedlem.** Velges for 1 år

- Petter Solrud



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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.

### 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.

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.



## Oppsummering av noen viktige saker styret har jobbet med i 2021

- Avskallinger fra betongelementene på balkongene. Strakstiltak og undersøkelser ble gjort umiddelbart. Pågående sak.
- Hatt befaring med Coor eiendomsdrift for problemer med tett vannrenner. Problemet viste seg å være større enn først antatt. Pågående sak.
- Engasjert Ateam inneklimaservice for utskifting av defekte deler på ventilasjonsanlegg i kjeller.
- Vannlekkasje fra svalgang og inn i enkelte leiligheter. Engasjert Coor eiendomsdrift for å utføre tiltak.
- Vært i kontakt med Oslo kommune gjentatte ganger angående avfall utenfor søppeldunkene og manglende henting av søppel.
- Styret ryddet i fellesarealene.
- Prosjekt 1/4 (maling): Fikk leverandør til å fikse skadene de hadde forårsaket i plenen.
- Prosjekt 2/4 (ventilasjon i leilighetene): oppfølging av de gjenstående leilighetene
- Startet samtaler med styret i Spireaveien 10 A om ulike samarbeidsprosjekter.
- Ny nummerering og skilt på parkeringsplassene.
- Prosjekt 3/4 (brannvarslingsanlegg): Ferdig montert og aktivert.
- Kontroll av det elektriske anlegget.
- Prosjekt 4/4 (veiarbeid): Engasjert Multiconsult ifm. forarbeider til prosjektet av prosjektet. Multiconsult innhenter grunnlag og utarbeider søknad som skal sendes til Oslo kommune.
- Engasjert Ateam inneklimaservice for tiltak mot frostdannelse på rør til et av aggregatene i bodene.
- Inngått serviceavtale med Ateam inneklimaservice for service på ventilasjon i kjeller.
- Montert opp ny lyssensor nederst i trappeløpet utenfor heisen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var tilnærmet likt budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økte fjernvarmekostnader, samt høyere konsulenthonorar enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -277 233 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 2021 ble det innbetalt kr 311 205 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr -588 438.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 189 658 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 205 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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. 490 000 i energikostnader for 2022

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022, samt 40% økning av kategori «fjernvarme» fra 1.3.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Spireaveien 10 B Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Spireaveien 10 B Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 277.233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 2021, 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

Telefon: +47 23 31 0710 v 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

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

09.02.2022 11.11.25

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 272 212</b>	<b>1 092 035</b>	<b>1 272 212</b>	<b>1 189 658</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-277 233	-168 530	-199 093	-648 588
Tillegg for nye langsiktige lån	17	1 060 000	850 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-554 116	-501 293	-569 111	-570 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-311 205	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-82 554</b>	<b>180 177</b>	<b>-768 204</b>	<b>-1 218 588</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 189 658</b>	<b>1 272 212</b>	<b>504 008</b>	<b>-28 930</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 447 450	1 405 929
Kortsiktig gjeld	-257 792	-133 717
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 189 658</b>	<b>1 272 212</b>



Spireaveien 10 B Brl

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		689 426	726 701	704 184	676 752
Innkrevde felleskostnader	2	1 897 776	1 829 860	1 897 816	1 952 248
Andre inntekter	3	3 695	3 475	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 590 897</b>	<b>2 560 036</b>	<b>2 602 000</b>	<b>2 629 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 380	-17 675	-17 625	-25 380
Styreonorar	5	-180 000	-175 000	-125 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-8 938	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-141 415	-137 498	-140 000	-145 000
Konsulenthonorar	7	-221 887	-14 329	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-753 698	-874 953	-828 000	-1 205 000
Forsikringer		-136 615	-129 707	-138 000	-140 700
Kommunale avgifter	9	-360 792	-356 308	-358 968	-370 000
Energi/fyring	10	-642 056	-286 722	-460 000	-490 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 429	-313 842	-317 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-182 818	-181 432	-176 500	-183 508
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 973 091</b>	<b>-2 496 403</b>	<b>-2 581 093</b>	<b>-3 084 588</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-382 194</b>	<b>63 633</b>	<b>20 907</b>	<b>-455 588</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		311 205	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-70 989</b>	<b>63 633</b>	<b>20 907</b>	<b>-455 588</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 402	4 688	0	0
Finanskostnader	13	-207 646	-236 851	-220 000	-193 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-206 244</b>	<b>-232 163</b>	<b>-220 000</b>	<b>-193 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-277 233</b>	<b>-168 530</b>	<b>-199 093</b>	<b>-648 588</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-277 233	-168 530		



Spireaveien 10 B Brl

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

### BALANSE

	Note	2021	2020
<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		193	157
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		100 181	79 857
Andre kortsiktige fordringer	15	3 645	2 200
Driftskonto OBOS-banken		819 886	451 327
Skattetrekkskonto OBOS-banken		417	417
Sparekonto OBOS-banken		523 128	871 831
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 447 450</b>	<b>1 405 929</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 61 * 5000		305 000	305 000
Annen egenkapital	16	5 352 865	5 630 098
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 657 865</b>	<b>5 935 098</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 212 543	11 017 864
Borettsinnskudd	18	62 743 000	62 743 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>73 955 543</b>	<b>73 760 864</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 750	41 456
Leverandørgjeld		213 844	91 148
Påløpte renter		1 198	1 114
Annen kortsiktig gjeld		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>257 792</b>	<b>133 717</b>

15 av 26

BESKYTTET



Spireaveien 10 B Brl

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 871 200</b>	<b>79 829 679</b>
Pantstillelse	19	94 024 500	80 338 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.2.2022

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 regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### 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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Spireaveien 10 B Brl

## 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	1 092 396
Fjernvarme	448 308
TV/bredbånd	326 472
Garasje	30 600
Kapitalkostnader på IN-lån	684 996
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 430
Overført til kapitalkostnader	-689 426
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 897 776</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Strøm el-bil	3 625
Regnskapskorrigeringer	70
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 695</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 380</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 2020/2021, og er på kr 180 000.



Spireaveien 10 B Brl

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 815
Multiconsult Norge AS	-216 072
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-221 887</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 569
Drift/vedlikehold VVS	-39 954
Drift/vedlikehold elektro	-47 053
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 521
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 569
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-450 108
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 198
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 481
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-753 698</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 495
Renovasjonsavgift	-179 296
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-360 792</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 366
Fjernvarme	-518 690
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-642 056</b>



Spireaveien 10 B Brl

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 654
Driftsmateriell	-861
Lyspærer og sikringer	-1 959
Vaktmestertjenester	-83 790
Renhold ved firmaer	-47 124
Snørydding	-38 113
Andre fremmede tjenester	-496
Kontor- og datarekvisita	-881
Trykksaker	-558
Andre kontorkostnader	-120
Telefon, annet	-2 235
Porto	-1 027
Bank- og kortgebyr	-3 001
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-182 818</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 297
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 402</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 239
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 709
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-177 698
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 646</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	3 645
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 645</b>



Spireaveien 10 B Brl

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 758 171
Egenkapital fra IN tidligere	1 974 122
Egenkapital fra IN 2021	311 205
Reduksjon EK fra IN	-690 633
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>5 352 865</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. 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. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-850 000
Økning 2021	-1 060 000
Nedbetalt tidligere	5 843
Nedbetalt i år	42 388
	-1 861 769

OBOS02, tidligere Eika Boligkreditt AS

Renter pr. 31.12.21: 1,95 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2007	-15 685 750
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 537 921
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	511 728
Nedbetalt tidligere, IN	1 974 122
Nedbetalt i år, IN	311 205
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 350 774</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 212 543</b>

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-62 743 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-62 743 000</b>



Spireaveien 10 B Brl

**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	62 743 000
Pantelån	11 212 543
Beregnete IN-forpliktelser	1 594 694
<b>TOTALT</b>	<b>75 550 237</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	78 423 750
<b>TOTALT</b>	<b>78 423 750</b>



Spireaveien 10 B Brl

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan treffes på epost: [spireavn10b@styrerommet.no](mailto:spireavn10b@styrerommet.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. 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

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.

### **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.

### **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 **1.4 og 1.10** 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 Skadeforsikringssselskapet 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 2.03.22 og er åpent for avstemning i NaN dager  
Siste dato for avstemning er 5.03.22

**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 protokollvitne og møteleder</b></p> <p>Kris Bacolot Karlsen velges som protokollvitne. Kenneth Halvorsen 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>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 180 000

For

Mot

**Sak 5 Varmeovner i fellesareal**

Varmeovner i fellesgangen og delte ganger inn til de små leilighetene skal stå på iskrystalltegn.

For

Mot

**Sak 6 Lyspærer i fellesområder**

Lyspærer i fellesområder og delte ganger inn til de små leilighetene skal ha lyspærer med bevegelsessensor. (Det har alltid fungert slik at det er et felles ansvar for beboerne som deler gang å skifte lyspære.)

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Kris Karlsen

**Styremedlem.** (1 skal velges)

Petter Solrud



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.