



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 523 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 09.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 998523184

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 463	2 756 556
Sum inntekter		3 038 463	2 756 556
Kostnader			
Lønnskostnad		110 449	110 449
Annen driftskostnad		2 928 557	2 799 949
Sum kostnader		3 039 006	2 910 398
Driftsresultat		-543	-153 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 311	17 507
Sum finansinntekter		17 311	17 507
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 311	17 507
Resultat før skattekostnad		16 768	-136 334
Årsresultat		16 768	-136 334
Totalresultat		16 768	-136 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 768	-136 334
Sum overføringer og disponeringer		16 768	-136 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 149	9 110
Andre fordringer		99 632	60 101
Sum fordringer		100 781	69 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 528	609 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 528	609 876
Sum omløpsmidler		735 309	679 086
SUM EIENDELER		735 309	679 086

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		629 224	612 456
Sum opptjent egenkapital		629 224	612 456
Sum egenkapital		629 224	612 456
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 880	63 408
Annen kortsiktig gjeld		18 205	3 222
Sum kortsiktig gjeld		106 085	66 630
Sum gjeld		106 085	66 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		735 309	679 086



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345825

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 998 523 184
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 08.04.2026



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 038 463	2 756 556
Sum inntekter		3 038 463	2 756 556
Kostnader			
Lønnskostnad		110 449	110 449
Annen driftskostnad		2 928 557	2 799 949
Sum kostnader		3 039 006	2 910 398
Driftsresultat		-543	-153 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 311	17 507
Sum finansinntekter		17 311	17 507
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		17 311	17 507
Resultat før skattekostnad		16 768	-136 334
Årsresultat		16 768	-136 334
Totalresultat		16 768	-136 334
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 768	-136 334
Sum overføringer og disponeringer		16 768	-136 334



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 149	9 110
Andre fordringer		99 632	60 101
Sum fordringer		100 781	69 210
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		634 528	609 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		634 528	609 876
Sum omløpsmidler		735 309	679 086
SUM EIENDELER		735 309	679 086
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		629 224	612 456
Sum opptjent egenkapital		629 224	612 456



Sum egenkapital	629 224	612 456
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	87 880	63 408
Annen kortsiktig gjeld	18 205	3 222
Sum kortsiktig gjeld	106 085	66 630
Sum gjeld	106 085	66 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	735 309	679 086



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3683

SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

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

Dato for årsmøtet:

17. mars 2026 kl. 17:00, Mineberget 4 1632 Gamle Fredrikstad i underetasjen i Mineberget Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jørn Claudius er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Gro Svennar Westlie er valgt.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 3683 Styrets arbeid 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 12 - 2025.pdf
- 3. 3683 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000kr



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Claudius

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Thorsø Mohr

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Kari Karlstad
- Gro Westlie

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Irene Berg
- Lise Bøckmann Olsen
- Per Kristian Olsen



Styrets arbeid i 2025-2026

Styret ble konstituert 20. mai, og styret fikk følgende sammensetning:

- Styreleder Jørn Claudius
- Styremedlem Betty Berglind
- Styremedlem Rino Bunes
- Varamedlem Hilde Berg
- Varamedlem Anne-Kari Karlstad

Styret har totalt behandlet 80 saker fordelt på 8 møter. I tillegg har vi hatt et ekstraordinært årsmøte på grunn av valg av nytt revisorfirma. Protokoll fra styremøtene er offentliggjort på Vibbo og kan leses der. Styret velger derfor kun å kommentere de aller viktigste sakene som er gjennomført.

Test av sameiets nye brannalarmsystem

Det nye brannalarmsystemet har trådløs forbindelse mellom sameiets brannalarmsentral og hver enkelt leilighet. Det betyr at ethvert tilløp til brann i leiligheter eller fellesarealer blir varslet og registrert i alarmsentralen, samt i egne alarmklokker i alle leiligheter i den aktuelle blokka.

Installasjon av det nye brannalarmsystemet startet opp i 2024 og var ferdig i mai 2025. 11. juni gjennomførte vi en slutt-test av anlegget. Testen besto av en brann- og evakueringsøvelse. Evakueringsøvelsen var vellykket, og varslingsanlegget fungerte som ønsket i alle leiligheter.

Oppgradering av utelys

Sameiet har 14 utelys som belyser gårdsplasser og gangveier. Kabler til lampene ble skadet under utgraving av nabotomta (Spinnerikroken 4-6-8), og skaden ble utbedret av utbyggeren. De valgte billigste måte med koblingsbokser i bakken, og over tid har disse blitt fylt med fuktighet/vann som førte til kortslutninger.

Utelysene er nå utbedret og oppgradert med nye kabler trukket i rør, og med nye armaturer og lamper som lyser godt uten å virke blendende.

Bytte av sirkulasjonspumpe til gulvvarmeanlegget

Sameiet har hatt en liten sommerpumpe og en større vinterpumpe til sirkulering av gulvvarmen. Hensikten med to pumper var å spare strøm/energi i sommerhalvåret. Ved overgang til sommerpumpe ble det oppdaget at den var ødelagt og ikke lot seg reparere. Det ble da montert



en ny pumpe som justerer seg etter sommer- og vinterdrift. Den gamle vinterpumpa er intakt og fungerer nå som en reservepumpe. Ved bytte av pumpe måtte vi også oppgradere det elektriske anlegget mellom teknisk rom og tavlerom.

Årskontroll av brannvern

Årskontrollen avslørte ingen avvik som må utbedres. Norsk brannvern er meget tilfreds med oppgraderingen som er utført, men de anbefaler at vi monterer egne pulverapparater i hver oppgang. Fire apparater er bestilt og monteres i 2. og 4 etasje i hver oppgang.

Drift og vedlikehold av vannspeilet

I styrets årsrapport i 2025 opplyste vi om at avgifter til vann og avløp til vannspeilet kostet ca 130.000 kr i 2023. Nærmere gjennomgang av fakturaer og vannmålere avslører at grunnlaget for beregningen var feil.

Feilen var at vi ikke tok hensyn til at avgiften til vann og avløp består av en fastdel og en forbruksdel, og at fastdelen ikke påvirkes av forbruk til vannspeilet.

I 2025 kostet fastdelen ca 130.000 kr. Forbruksdelen kostet ca 160.000 kr og ca 25 % av forbruket går til vannspeilet og vanning av plen og planter.

I budsjettet for 2026 har vi budsjettetert med 8 % økning i de kommunale avgiftene. I tillegg har vi lagt inn ca 45.000 kr til reparasjon av lekkasje på vannrør, utslitt sirkulasjonspumpe og ukentlig rensing og tilsyn av vannspeilet.

HMS-arbeidet

Oppgradering av brannalarm og ventilasjon anses som en del av HMS-arbeidet.

Årlig kontroll av fellesarealer ble utført 11. september.

1. mars ble alle beboere gjort kjent med eget HMS-ansvar gjennom brev med påminnelse på Vibbo.

Kontroll av takluker er lagt inn som ny rutine i årskontrollen.



Til årsmøtet i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

8 av 15 Revisjonsberetning for Sameiet Spinnerikroken 10 12 - 2025.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 26. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12 ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 038 463	2 741 556	2 879 000	3 491 496
Andre inntekter		0	15 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 038 463	2 756 556	2 879 000	3 491 496
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 649	-13 649	-12 000	-15 500
Styrehonorar	4	-96 800	-96 800	-97 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 230	-96 605	-104 000	-106 000
Konsulenthonorar		-17 993	-11 584	-5 000	-14 050
Drift og vedlikehold	6	-960 893	-977 384	-665 500	-1 212 000
Forsikringer		-154 069	-121 594	-145 000	-173 000
Kommunale avgifter		-436 141	-401 614	-460 000	-471 000
Energi/fyring	7	-733 713	-703 424	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 049	-222 038	-232 000	-243 000
Andre driftskostnader	8	-283 093	-257 831	-272 700	-290 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 039 006	-2 910 398	-2 841 200	-3 484 250
DRIFTSRESULTAT		-543	-153 842	37 800	7 246
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 311	17 507	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 311	17 507	0	0
ÅRSRESULTAT		16 768	-136 334	37 800	7 246
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-136 334		
Til opptjent egenkapital:		16 768	0		



SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12
ORG.NR. 998523184, KLIENTNR. 3683

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 149	9 110
Forskuddsbetalte kostnader		99 632	60 101
Driftskonto OBOS-banken		633 811	598 654
Sparekonto OBOS-banken		717	609
Sparekonto OBOS-banken II		0	10 612
SUM OMLØPSMIDLER		735 309	679 086
SUM EIENDELER		735 309	679 086
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		629 224	612 456
SUM EGENKAPITAL		629 224	612 456
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 675	3 222
Leverandørgjeld		87 880	63 408
Annen kortsiktig gjeld	10	1 530	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 085	66 630
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		735 309	679 086
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 24.02.2026
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Jørn Claudius/s/

Rino Agerup Bunes/s/

Betty Berglind/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

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.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Gassanlegg	199 092
Fjernvarme	588 372
Felleskostnader	1 935 003
Garasje	42 684
Digital-TV/Bredbånd	273 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 038 463

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 649
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 649

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 800
SUM STYREHONORAR	-96 800

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 764

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
SUM REVISJONSHONORAR	-8 375



NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 819
Drift/vedlikehold VVS	-132 477
Drift/vedlikehold elektro	-401 812
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 097
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 115
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 820
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-960 893

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-74 669
Fjernvarme	-474 243
Andre fyringskostnader	-184 802
SUM ENERGI / FYRING	-733 713

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 259
Vaktmestertjenester	-238 669
Renhold ved firmaer	-13 350
Andre driftskostnader	-2 183
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 764
Andre kontorkostnader	-4 054
Bank- og kortgebyr	-3 037
Øreavrundning	27
Velferdskostnader	-2 825
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-283 093

NOTE 9

FINANSINTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	13 010
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 183
Renter av sparekonto i OBOS-banken	353
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	722
Andre renteinntekter	1 044
SUM FINANSINTEKTER	17 311

NOTE 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-1 530
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 530





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.03.26

Selskapsnummer: 3683 Selskapsnavn: SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.