



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 100 216	1 935 828
Sum inntekter		2 100 216	1 935 828
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		2 433 208	1 969 701
Sum kostnader		2 533 616	2 070 109
Driftsresultat		-433 400	-134 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 769	13 162
Sum finansinntekter		19 769	13 162
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 769	13 162
Ordinært resultat før skattekostnad		-413 631	-121 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		-413 631	-121 119
Årsresultat		-413 631	-121 119
Totalresultat		-413 631	-121 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-413 631	-121 119
Sum overføringer og disponeringer		-413 631	-121 119



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			12 913
Andre fordringer		75 622	62 018
Sum fordringer		75 622	74 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 665	944 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 665	944 926
Sum omløpsmidler		587 287	1 019 857
SUM EIENDELER		587 287	1 019 857

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		431 673	845 303
Sum opptjent egenkapital		431 673	845 303
Sum egenkapital		431 673	845 303
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		144 544	120 403
Annen kortsiktig gjeld		11 070	54 151
Sum kortsiktig gjeld		155 614	174 554
Sum gjeld		155 614	174 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 287	1 019 857



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358957

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 100 216	1 935 828
Sum inntekter		2 100 216	1 935 828
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		2 433 208	1 969 701
Sum kostnader		2 533 616	2 070 109
Driftsresultat		-433 400	-134 281
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 769	13 162
Sum finansinntekter		19 769	13 162
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 769	13 162
Ordinært resultat før skattekostnad		-413 631	-121 119
Ordinært resultat etter skattekostnad		-413 631	-121 119
Årsresultat		-413 631	-121 119
Totalresultat		-413 631	-121 119
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-413 631	-121 119
Sum overføringer og disponeringer		-413 631	-121 119



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			12 913
Andre fordringer		75 622	62 018
Sum fordringer		75 622	74 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		511 665	944 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		511 665	944 926
Sum omløpsmidler		587 287	1 019 857
SUM EIENDELER		587 287	1 019 857
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		431 673	845 303
Sum opptjent egenkapital		431 673	845 303



Sum egenkapital	431 673	845 303
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	144 544	120 403
Annen kortsiktig gjeld	11 070	54 151
Sum kortsiktig gjeld	155 614	174 554
Sum gjeld	155 614	174 554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	587 287	1 019 857



Organisasjonsnr: 998 523 184
SAMEIET SPINNERIKROKEN 10 OG 12

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Digitalt årsmøte avholdes 6. mars - 10. mars 2023

Selskapsnummer: 3683





Velkommen til årsmøte i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mars kl. 18:00 og lukker 10. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3683>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Rino Bunes Tore Berg foreslås

Forslag til vedtak

Rino Bunes Tore Berg er valgt

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

1. 3683 Årsrapport til styremøte 20.02.23 vedlegg+.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 88 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 88 000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg komiteen velges for 2 år og har 1 år igjen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørn Claudius

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Rino Agerup Bunes

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Betty Berglind

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Irene Berg

Vedlegg

1. 3683 Sameiet Spinnerikroken 10 og 12 valgbrev.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Kristian Olsen	Spinnerikroken 10
Styremedlem	Betty Berglind	Spinnerikroken 12
Styremedlem	Jørn Claudius	Spinnerikroken 10
Varamedlem	Hilde Irene Berg	Spinnerikroken 12
Varamedlem	Roger Olsen	Spinnerikroken 12

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post spinnerikroken@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Sameiet består av 39 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

303 1807

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

Sameiet Spinnerikroken 10 & 12 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid i 2022

Styret ble konstituert 31. mars 2022. Styret har avholdt 7 styremøter og ett orienteringsmøte, og de viktigste arbeidsoppgavene oppsummeres slik:

- Maling av vinduer.
Alle vinduer ble malt utvendig. Den enkelte leilighets eier har selv utførte maling av vinduer med adgang fra terrasser. Dører og karmen i kjeller er malt.
- Nøkler
Det er ryddet opp i nøkkeloversikten og alle nøkler er det nå gjort rede for.
- Strømvtale.
Det er inngått ny avtale på levering av strøm.
- Heiser.
Det har vært omfattende og gjentatte reparasjoner på heisene. Avtalen med serviceleverandør Schindler Heis AS gjelder ut 2023.
- Brandslukkere.
Alle brandslukkingsapparater er skiftet.
- Sjøppelcontainere.
Sjøppelcontainerne er kommunens eiendom, og de har ansvaret for renhold av disse. Etter henvendelse til kommunen ble containerne rengjort.
- Lys- og skiltmast.
Lys- og skiltmast er montert ved afallscontainere.
- Båter.
Styre har vært i kontakt med Fredrikstad Kommune og Gamlebyen Båteierforening og bedt om at to båter skulle flyttes.
- Beskjæring av planter og trær.
Enkelte planter som skjærer for utsikt er beskåret eller erstattet med lavt voksende planter.
- Juletre.
Sameiet Spinnerikroken 10-12 hadde i 2022 ansvar for bestilling og levering av juletre.
- Vannlekkasje
Første juledag oppstod det en vannlekkasje over kjeller. Feil på en kobling mellom kjeller og 1. etg. ble rettet.
- Himling i Heis D ble byttet.
- Toppbeslag er montert på støttemur rømningsvei til kjeller



- **Setninger i grunnen**
Det har vært arbeidet med å klargjøre forholdet rundt setninger i grunnen. Det vil bli iverksatt målinger for å avdekke eventuelle nye setninger.
- **Vannlekkasje på terrasse i 4. og 5. etg. i Spinnerikroken 12**
Etter ekstremvær oppsto det vannlekkasje på tre terrasser. Etter befaringer ser det ut til at vannet kan trenge inn bak fasadestein i overgang mellom vegg og takgesims.
Noen av lekkasjene er rettet og det arbeides med å lokalisere andre lekkasjer.
- **Økning av felleskostnadene - budsjett**
På grunn av stor prisøkning på strøm, fjernvarme og kommunale avgifter (16%) er felleskostnadene økt med 12%. Budsjettet ble utarbeidet høsten 22 og etter dette har kommet noen endringer uten at dette vil ha stor innflytelse på hele budsjettet.
- **HMS-arbeidet**
Styret kontrollerer årlig fellesarealer, utarbeider rapporter og gjennomfører tiltak som har betydning for vår helse, miljø og sikkerhet. Evaluering av HMS-arbeidet ble utført i styremøte 8. september.
- **Årlige kontroller av gass peiser, røykvarslere, brannslukningsutstyr og elektrisk anlegg.**



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene og kostnader er tilnærmet budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 431 673,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene og eigedomsskatten er budsjettetert med 16 % økning.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettetert økning av forretningsførerhonoraret for 2023

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

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Spinnerikroken 10 & 12s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

3683 Årsrapport til styremøte 20.02.23 vedlegg+.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 23. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 100 216	1 935 828	2 100 000	2 352 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 100 216	1 935 828	2 100 000	2 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 408	-12 408	-12 408	-12 408
Styrehonorar	4	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	5	-5 125	-4 250	-4 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-92 740	-90 125	-92 378	-97 377
Konsulenthonorar		0	2 706	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-658 596	-204 364	-655 000	-259 000
Forsikringer		-99 209	-88 711	-92 259	-109 130
Kommunale avgifter	7	-307 911	-309 322	-316 832	-356 526
Energi/fyring	8	-824 583	-813 153	-760 000	-890 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 617	-205 881	-212 962	-206 448
Andre driftskostnader	9	-248 427	-256 602	-308 000	-277 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 533 616	-2 070 109	-2 545 339	-2 304 889
DRIFTSRESULTAT		-433 400	-134 281	-445 339	47 111
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 769	13 162	5 000	5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 769	13 162	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		-413 631	-121 119	-440 339	52 111
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-413 631	-121 119		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 309	7 410
Kundefordringer		0	12 913
Forskuddsbetalte kostnader		50 493	54 608
Andre kortsiktige fordringer	11	16 820	0
Driftskonto OBOS-banken		56 949	198 762
Sparekonto OBOS-banken		153 467	251 897
Sparekonto OBOS-banken II		301 249	494 267
SUM OMLØPSMIDLER		587 287	1 019 857
<hr/>			
SUM EIENDELER		587 287	1 019 857
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		431 673	845 303
SUM EGENKAPITAL		431 673	845 303
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 873	7 133
Leverandørgjeld		144 544	120 403
Påløpte kostnader		7 197	0
Annen kortsiktig gjeld		0	47 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 614	174 554
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 287	1 019 857
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 16.02.2023
Styret i Sameiet Spinnerikroken 10 Og 12

Per Kristian Olsen/s/

Betty Berglind/s/

Jørn Claudius/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 247 448
Fjernvarme	454 908
Digital-TV/Bredbånd	211 068
Gassanlegg	153 816
Garasje	32 976
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 100 216

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

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 2021/2022, og er på kr 88 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-371 611
Drift/vedlikehold VVS	-34 597
Drift/vedlikehold elektro	-6 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 239
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 736
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 400
Kostnader dugnader	-3 045
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-658 596

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-307 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-307 911

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-88 763
Fjernvarme	-540 306
Gass	-195 514
SUM ENERGI / FYRING	-824 583

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Stell av planter	-2 283
Lyspærer og sikringer	-2 038
Vaktmestertjenester	-236 366
Andre fremmede tjenester	-1 199
Trykksaker	-1 324
Andre kontorkostnader	-1 493
Bank- og kortgebyr	-3 009
Velferdskostnader	-715
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 427



NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 552
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	436
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 975
Andre renteinntekter	615
SUM FINANSINTEKTER	19 769

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning kommunale avgifter 2022	16 820
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 820



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85859914. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering i framtiden

Aktivitet	Når
Rette opp lyspulleter	2023
En inngangsdør til bodkorridor «henger»	2022
Busker og trær beskjæres oftere.	2023
Rengjøring av utearealer (grønnske)	2023
Lukt i bodområde	2023
Vask og maling av gulv i bodganger og tekniske rom	2023
Oppgradere/bytte belysning i kjeller	2023
Slark i glassfestet på noen terrasseglass	2023
Hurtigvoksende busker byttes ut	2023
Skader på glassrekkverk - laminat "slipper"	2024
Rust på galvaniserte rekkverk	2024
Fronten på terrassene - vurderes sammen med rekkverksglass	2024
Skader/setninger mellom blokk D og E	2024
Vask og maling av trappehus	2024
Veier/gangveier oppgraderes med kantstein.	2025
Skader på fasadestein	2025





3683 Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås: (1 år)

Navn: Jørn Claudius Adresse: Spinnerikroken 10

E-postadresse: jorn.claudius@icloud.com

B. Styremedlemmer som er på valg:

Som styremedlem foreslås: (1 år)

Navn: Betty Berglind Adresse: Spinnerikroken 12

E-postadresse: betty.berglind@gmail.com

Som styremedlem foreslås: (2 år)

Navn: Rino Bunes Adresse: Spinnerikroken 10

E-postadresse: rino@plankebyen.net

C. Varamedlem som ikke er på valg:

Navn: Roger Olsen Adresse: Spinnerikroken 12

E-postadresse: post@gamlebyenelektriske.no

Som varamedlemmer foreslås: (2 år)

Navn: Hilde Irene Berg Adresse: Spinnerikroken 12

E-postadresse: hildeberg59@gmail.com

E. Valgkomite som ikke er på valg: (1 år)

Navn: Rino Bunes Adresse: Spinnerikroken 10

E-postadresse: rino@plankebyen.net

Navn: Linda Jensen Adresse: Spinnerikroken 12

E-postadresse: jensenlinda7@gmail.com

Navn: Aud Nilsen Adresse: Spinnerikroken 12

E-postadresse: nilsen57@gmail.com

Dato 29.01.23 I valgkomiteen for Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

Rino Bunes, Linda Jensen, Aud Nilsen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 6.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.23

Selskapsnummer: 3683 **Selskapsnavn:** Sameiet Spinnerikroken 10 & 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rino Bunes Tore Berg er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 88 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Jørn Claudius

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Rino Agerup Bunes

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Betty Berglind

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Hilde Irene Berg

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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