



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	876 490 552
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	SPENNINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Sølve Brekke
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 23.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 018 150	2 000 544
Annen driftsinntekt	11	77 811	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 095 962</b>	<b>2 000 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 163 255	1 113 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 215 741</b>	<b>1 165 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>880 221</b>	<b>834 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 561	16 473
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		114 845	58 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 283</b>	<b>-41 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	782 937	793 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		28 192 238	28 192 238
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 192 238	28 192 238
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 376	6 276
Andre fordringer		280 626	236 141
Sum fordringer		283 002	242 416
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 933	344 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 933	344 691
Sum omløpsmidler		541 935	587 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 647 735	15 864 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 647 735</b>	<b>15 864 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 650 335</b>	<b>15 867 398</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		2 857 472	4 349 648
Øvrig langsiktig gjeld		9 000 350	8 320 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 857 822</b>	<b>12 669 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		225 267	231 466
Annen kortsiktig gjeld		749	10 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>226 016</b>	<b>242 300</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 083 838</b>	<b>12 911 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 549910

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 876 490 552  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SPENNINGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**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: Sølve Brekke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 876 490 552  
SPENNINGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 018 150	2 000 544
Annen driftsinntekt	11	77 811	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 095 962</b>	<b>2 000 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	52 486	52 486
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 163 255	1 113 344
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 215 741</b>	<b>1 165 830</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>880 221</b>	<b>834 714</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 561	16 473
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		114 845	58 035
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 283</b>	<b>-41 562</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	782 937	793 152
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>



Organisasjonsnr: 876 490 552  
SPENNINGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		28 192 238	28 192 238
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 192 238	28 192 238
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 376	6 276
Andre fordringer		280 626	236 141
Sum fordringer		283 002	242 416
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		258 933	344 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		258 933	344 691
Sum omløpsmidler		541 935	587 107
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	16 647 735	15 864 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 647 735</b>	<b>15 864 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 650 335</b>	<b>15 867 398</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 857 472	4 349 648
Øvrig langsiktig gjeld	9 000 350	8 320 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 857 822</b>	<b>12 669 648</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	225 267	231 466
Annen kortsiktig gjeld	749	10 834
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>226 016</b>	<b>242 300</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 083 838</b>	<b>12 911 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>



Organisasjonsnr: 876 490 552  
SPENNINGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

2

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		6486.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		46000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



52486.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## Innkalling til ordinær generalforsamling 29.04.2024 for 486 Spenningen Borettslag.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.

Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Personvalg

Sak 3: Delegation valg generalforsamling i boligbyggelaget

Sak 4: Styrets årsrapport

Sak 5: Regnskap

Sak 6: Styrehonorar

Sak 7: Forslag til å innhente tilbud på nye postkasser og utgifter betales individuelt utenom de faste utgifter.



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Betina Thomsen velges til møteleder. Are Botheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Personvalg

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Andreas Ansnes Falkeid

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Are Botheim

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Linn Hege Heggli Andoh
- Per Morten Sørensen
- Bjørn Roar Eriksen

Kandidater til **Valgkomite (1 år)**:

- Hildegunn Nordeide
- Paul-Roger Solberg

## Sak 3: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.

Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat

Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater

Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater

Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater

Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater

Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater

Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater

I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til



styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Betina Thomsen

Kandidater til **Varadelegat**:

- Are Botheim

#### **Sak 4: Styrets årsrapport**

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

#### **Sak 5: Regnskap**

Inntekter: 2 095 962 (mot budsjett 2 000 326)

Utgifter: 1 215 741 (mot budsjett 1 130 815)

Resultat: 782 937 (mot budsjett 775 411)

Vi har i 2023 hatt 3 forsikrings saker og en sak med skadedyrs bekempelse. Hver sak har en egenandel.

Våren 2023 var der en grundig utbedring av tak på flere enheter.

Vi fikk utbedret veg og anlagt fartsdump i Borettslaget.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

#### **Sak 6: Styrehonorar**

**Styrehonorar** ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 46.000

#### **Sak 7: Forslag til å innhente tilbud på nye postkasser og utgifter betales individuelt utenom de faste utgifter.**

Der er fremmet ett forslag om at vi fornyer postkassene våre. I forslaget er der forståelse for at det ikke er avsatt penger i budsjettet til dette, men det foreslås at pris på nye postkasser samt enkle navneskilt med husnr og etternavn hentes inn.

Det foreslås at det undersøkes om beboerne er villige til å betale dette utenom de faste



utgiftene. Montering foreslås å klares på dugnad.

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling

Hvis der er flertall for dette er Styret villig til å innhente tilbud på postkasser



## Spenningen Borettslag STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Betina Thomsen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem Robin Svendsen	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem Are Botheim	(valgt for 1 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

Heidi Granheim Sørensen	(valgt for 1 år i 2023)
Lill Hege Heggeli Andoh	(valgt for 1 år i 2023)
Harald Kristiansen	(valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite: Gro Bjørnstad  
Paul-Roger Solberg

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2023:

Betina Thomsen	:	(som delegat)
Are Botheim	:	(som varadelegat)

### SELSKAPSFORMASJON

Spenningen Borettslag ble stiftet 28.03.1996 og har organisasjonsnummer 876490552

Borettslaget består av 26 boligseksjoner, fordelt på 26 bygninger.

Eiendommen har gnr 54, bnr 220 i Gjerdrum kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

### STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere.
- Budsjettering
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).
- Løpende vedlikehold.



- Forsikringskader

Av andre saker kan nevnes:

- Søkelys på brannsikkerhet 1. desember på røykvarslers dag.
- Renovasjon av Bod - for å spare kostnad til ny.
- Justering av eksisterende fartsdump ved postkassene og etablering av ny fartsdump ved nr. 5 og 6. Heretter løpende vurdere videre behov.
- Utskiftet 3 verandadører våren 2023 og de 4 siste verandadører våren 2024.
- Ved vår dugnaden ble der oppdaget mange ødelagte takstein etter vinteren og disse er byttet ut og utbedret.

Velferdstiltak og arrangementer:

- Dugnad med bevertning.
- Julegrantenning med bevertning og julenisse

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Godkjent av styret, den 06.03.2024.



**Spenningen borettslag**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Spenningen borettslag org.nr. 876490552



## Resultatregnskap 2023

Spenningen borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 018 150	2 000 544	2 000 326	2 095 260
Nedskrivning IN-gjeld	11	77 811	0	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 095 962</b>	<b>2 000 544</b>	<b>2 000 326</b>	<b>2 095 260</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	52 486	52 486	52 486	52 500
Konsulenttjenester	3	82 504	120 309	86 332	87 336
Kontingenter	4	10 609	10 609	10 609	10 620
Rep og vedlikehold	5	155 070	146 053	70 000	92 028
Forsikringer		198 176	170 635	187 600	206 508
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	501 162	460 362	506 500	442 008
Energi og fyring		8 918	8 198	8 200	10 008
Kabel-TV og telefoni		157 520	154 418	155 688	172 008
Driftskostnader		37 500	35 875	43 000	48 000
Leiekostnader		0	645	0	0
Andre driftskostnader	7	10 387	6 240	10 400	15 408
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		1 410	0	0	2 004
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 215 741</b>	<b>1 165 830</b>	<b>1 130 815</b>	<b>1 138 428</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>880 221</b>	<b>834 714</b>	<b>869 511</b>	<b>956 832</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		17 561	16 473	0	0
Finanskostnad		114 845	58 035	94 100	116 004
<b>Sum finansposter</b>		<b>-97 283</b>	<b>-41 562</b>	<b>-94 100</b>	<b>-116 004</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>	<b>775 411</b>	<b>840 828</b>
Overført til annen egenkapital	10	782 937	793 152	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>782 937</b>	<b>793 152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Spenningen borettslag



## Balanse 31.12.2023

Spenningen borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	8	28 192 238	28 192 238
Sum varige driftsmidler		28 192 238	28 192 238
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 192 238</b>	<b>28 192 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		261 591	236 141
Kundefordringer		2 376	6 276
Andre fordringer		19 035	0
Sum fordringer		283 002	242 416
Bankinnskudd, kasse o.l.		258 933	344 691
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>541 935</b>	<b>587 107</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>

Balanserapport 2023 for Spenningen borettslag



## Balanse 31.12.2023

Spenningen borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	2 600	2 600
Annen egenkapital	10	16 647 735	15 864 798
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 650 335</b>	<b>15 867 398</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	2 857 472	4 349 648
IN-Gjeld	11	680 350	0
Borettsinnskudd	12	8 320 000	8 320 000
Sum langsiktig gjeld		11 857 822	12 669 648
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		225 267	231 466
Annen kortsiktig gjeld		749	10 834
Sum kortsiktig gjeld		226 016	242 300
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 083 838</b>	<b>12 911 948</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 734 173</b>	<b>28 779 345</b>

Spenningen borettslag

Betina Vestergaard Thomsen  
Styrets leder

Are Botheim  
Styremedlem

Robin Svendsen  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Spenningen borettslag



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 170 572	1 098 864	1 092 026	1 318 248
3603 Stipulerte renter	0	63 648	0	0
3604 Stipulerte avdrag	0	838 032	0	0
3611 Andel renter IN	104 238	0	94 100	116 004
3612 Andel avdrag IN	724 851	0	814 200	661 008
3615 Avregning andel renter IN	9 872	0	0	0
3616 Avregning andel avdrag IN	9 163	0	0	0
3630 Refusjon felleskostnader	-546	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 018 150</b>	<b>2 000 544</b>	<b>2 000 326</b>	<b>2 095 260</b>



## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	46 000	46 000	46 000	46 008
Arbeidsgiveravgift	6 486	6 486	6 486	6 492
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>52 486</b>	<b>52 486</b>	<b>52 486</b>	<b>52 500</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 563	4 563	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	77 941	77 800	81 332	81 336
Andre forvaltningstjenester	0	3 986	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	33 960	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>82 504</b>	<b>120 309</b>	<b>86 332</b>	<b>87 336</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	10 609	10 609	10 609	1 512
Kontingent BORI	0	0	0	9 108
<b>Sum kontingenter</b>	<b>10 609</b>	<b>10 609</b>	<b>10 609</b>	<b>10 620</b>



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	131 320	134 659	50 000	55 008
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	10 000	11 004
Vedlikehold eiendom	13 750	0	0	16 008
Dugnadskostnader	0	1 394	0	0
Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	10 000	10 008
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>155 070</b>	<b>146 053</b>	<b>70 000</b>	<b>92 028</b>

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	447 374	460 362	506 500	332 004
Vann og avløpsavgift	53 788	0	0	110 004
<b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b>	<b>501 162</b>	<b>460 362</b>	<b>506 500</b>	<b>442 008</b>

## Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontorrekvisita	496	0	0	1 008
Generalforsamling/årsmøte	0	3 840	8 000	9 000
Velferdskostnader	7 491	0	0	3 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>10 387</b>	<b>6 240</b>	<b>10 400</b>	<b>15 408</b>



## Note 8 Anleggsmidler

	<b>Ball-/Lekeplass (Supernova)</b>	<b>Gressklipper</b>	<b>Basic Lekeanlegg</b>	<b>Bygninger</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	36 574	10 869	45 178	28 192 238
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	36 574	10 869	45 178	28 192 238
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	36 574	10 869	45 178	28 192 238
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2007	2002	2007	1997
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.

Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

## Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 2 600 fordelt på 26 à kr. 100.

## Note 10 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	15 864 798	15 071 645
Tilført til/fra EK fra årets resultat	782 937	793 152
Sum opptjent egenkapital 31.12	16 647 735	15 864 798



## Note 11 Pantelån

<b>Kreditor:</b>	<b>Husbanken</b>
Formål:	
<b>Lånenummer:</b>	<b>11438481 1</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	1999
Rentesats:	3,873 %
Beregnet innfridd:	31.12.2027
Oppr. Lånebeløp:	16 900 000
Lånesaldo 01.01:	4 349 648
Avdrag i perioden:	734 014
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 857 472</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	758 162
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	77 811
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>680 350</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 537 822</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).

Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

## Note 12 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.



## Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	11 857 822	12 669 648
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	28 192 238	28 192 238

### Pant og sikkerhetsstillelse

Tinglyst pant i henhold til panteattesten	25 220 000	25 420 000
---	------------	------------

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

## Note 14 Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>344 808</b>	<b>385 531</b>
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	782 937	793 152
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-734 014	-833 876
Nedskrivning IN-gjeld	-77 811	0
B. Årets endring i disponible midler	-28 888	-40 724
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>315 919</b>	<b>344 808</b>
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	541 935	587 107
- Kortsiktig gjeld	226 016	242 300
= <b>Disponible midler 31.12</b>	<b>315 919</b>	<b>344 808</b>




## 486 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Svendsen, Robin</b>	<b>2024-03-28</b>	<b>Thomsen, Betina Vestergaard</b>	<b>2024-04-01</b>

Identifikasjon

 **bankID** Svendsen, Robin

Identifikasjon

 **bankID** Thomsen, Betina Vestergaard  
PA MOBIL

Navn	Dato
<b>Botheim, Are</b>	<b>2024-03-18</b>

Identifikasjon

 **bankID** Botheim, Are



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Spenningen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Spenningen Borettslag som viser et overskudd på NOK 782 937. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *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. 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>.

Lillestrøm, 4. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/04/2024 17:12:54

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 signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.