



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 662
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BERGENSGATEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 349 750	1 208 822
Sum inntekter		1 349 750	1 208 822
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		866 008	896 366
Sum kostnader		904 543	936 301
Driftsresultat		445 207	272 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 544	3 266
Sum finansinntekter		1 544	3 266
Annen finanskostnad		111 839	128 469
Sum finanskostnader		111 839	128 469
Netto finans		-110 295	-125 203
Ordinært resultat før skattekostnad		334 912	147 318
Ordinært resultat etter skattekostnad		334 912	147 318
Årsresultat		334 912	147 318
Totalresultat		334 912	147 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 912	147 318
Sum overføringer og disponeringer		334 912	147 318



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 262 625	1 262 625
Sum varige driftsmidler		1 262 625	1 262 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 262 625	1 262 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			350
Andre fordringer		27 643	75 840
Sum fordringer		27 643	76 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		630 205	456 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		630 205	456 599
Sum omløpsmidler		657 849	532 789
SUM EIENDELER		1 920 474	1 795 414

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		860 000	860 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		860 000	860 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 507 090	3 842 003
Sum opptjent egenkapital		-3 507 090	-3 842 003
Sum egenkapital		-2 647 090	-2 982 003
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 611 797	3 715 273
Øvrig langsiktig gjeld		934 000	934 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 545 797	4 649 273
Sum langsiktig gjeld		4 545 797	4 649 273
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		533	763
Leverandørgjeld		15 036	119 496
Annen kortsiktig gjeld		6 199	7 884
Sum kortsiktig gjeld		21 767	128 143
Sum gjeld		4 567 564	4 777 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 920 474	1 795 414



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 689736

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 662
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BERGENSGATEN 13
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 11.09.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 042 662
AS BERGENSGATEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 349 750	1 208 822
Sum inntekter		1 349 750	1 208 822
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		866 008	896 366
Sum kostnader		904 543	936 301
Driftsresultat		445 207	272 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 544	3 266
Sum finansinntekter		1 544	3 266
Annen finanskostnad		111 839	128 469
Sum finanskostnader		111 839	128 469
Netto finans		-110 295	-125 203
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		334 912	147 318
Årsresultat		334 912	147 318
Totalresultat		334 912	147 318
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		334 912	147 318
Sum overføringer og disponeringer		334 912	147 318



Organisasjonsnr: 934 042 662
AS BERGENSGATEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 262 625	1 262 625
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 262 625	1 262 625
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		27 643	75 840
Sum fordringer		27 643	76 190
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		630 205	456 599
Sum omløpsmidler		657 849	532 789
SUM EIENDELER		1 920 474	1 795 414
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		860 000	860 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		860 000	860 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 507 090	3 842 003
Sum opptjent egenkapital	-3 507 090	-3 842 003
Sum egenkapital	-2 647 090	-2 982 003
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 611 797	3 715 273
Øvrig langsiktig gjeld	934 000	934 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 545 797	4 649 273
Sum langsiktig gjeld	4 545 797	4 649 273
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	533	763
Leverandørgjeld	15 036	119 496
Annen kortsiktig gjeld	6 199	7 884
Sum kortsiktig gjeld	21 767	128 143
Sum gjeld	4 567 564	4 777 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 920 474	1 795 414



Organisasjonsnr: 934 042 662
AS BERGENSGATEN 13

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i AS Bergensgaten 13 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 03.05.21.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.05.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i AS Bergensgaten 13 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 03.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 11.05.21.

Selskapsnummer: 7297 **Selskapsnavn** AS Bergensgaten 13

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitne:

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Lasse Fløde velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 35 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Skifte av callinganlegg

Saksfremstilling:

Calling-anlegget har vært en plage for mange, og styret har mottatt mange innmeldinger om problemer med dette.

Styret har hatt flere aktuelle leverandører på befaring, og fått tilhørende tilbud og løsning fra disse. Det stod til slutt igjen mellom to tilbud på det samme systemet.

Forslag til vedtak:

Styret ønsker at prosjektet gjennomføres så raskt forslaget er behandlet på

Generalforsamlingen.

Økonomisk er ønsket å benytte midler tjent ved salg av fellesområde loft, og prosjektet er budsjettet for i budsjett 2021.

Prosjektet har en kostnadsramme på 120.000

For		Mot	
-----	--	-----	--

Oppdatering husregler

Saksfremstilling:

Potensielt som et naturlig resultat av corona-perioden, har det vært en del oppussing i de ulike oppgangene. Med mange på hjemmekontor og hjemmestudier, har dette resultert i en del frustrasjon innmeldt til styret, som videre har forsøkt etter beste evne å ha en dialog til de aktuelle. Endringen tar for seg rutiner og retningslinjer ved oppussing.

Forslag til vedtak:

Følgende endringer foreslås vedtatt:

“Ved planlagt oppussing plikter beboer å melde fra til naboer som blir berørt av støy og aktivitet, med et beregnet tidsomfang”

“Ved oppussing i helger, plikter beboer å avslutte aktivitet som resulterer i støy innen kl 1800”

“Det skal holdes ryddig og rent i oppganger og utenfor bygg gjennom oppussingsperioden”

For		Mot	
-----	--	-----	--



Salg av fellesområde- toalettrom

Saksfremstilling:

Toalettrommene er knyttet til spesifikt leiligheter og er kun tilgjengelig til å bli innlemmet i disse.

Forslag til vedtak:

Det foreslås salg av de tre gjenstående toalettrommene, i henhold til tidligere utarbeidet og godkjent avtale-ramme.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 1 år	Marie Elisabeth Jore	
Styremedlem 1 år	Celine Skjølsvik	
Styremedlem 1 år	Lasse Fløde	
Varamedlem 1 år	Oda Berg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling 12.10.2020 har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Fløde	Bergensgata 13 B
Styremedlem	Daniel Basmadjian	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Oda Grøttjord Berg	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Marie Elisabeth Jore	Bergensgata 13 B

Guro Svenkerud Fresvik var styreleder fram til 12.10.2020.

Valgkomiteen

Guro Svenkerud Fresvik Bergensgata 13 B

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

Generelle opplysninger om AS Bergensgaten 13

Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Bergensgaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934042662, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensgata 13

Gårds- og bruksnummer: 222/ 28

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

AS Bergensgaten 13 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.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Høst Vinter 2020-21

I sammenheng med vårens generalforsamling/årsmøte er styret bedt om å oppsummere sitt arbeid. Oppsummeringen sammenfatter da høsten 2020, fra generalforsamling oktober, til våren 2021.

Styret har i denne perioden bestått av Daniel Basmadjian, Marie Elisabeth Jore, Oda Berg og Lasse Fløde, hvor sistnevnte har fungert som en vikarierende og midlertidig styreleder etter at tidligere styreleder Guro S. Fresvik gikk ut av styret grunnet flytting i høst.

Styrets aktivitet har vært mer omfattende denne perioden, sammenlignet med tidligere, med bakgrunn i både planlagt arbeid, og nødvendige tiltak som har dukket opp gjennom høsten.

Det har vært 6 styremøter i perioden, samt en kontinuerlig kontakt via epost.

Innbruddsforsøk og dør-problemer

Gjennom høsten og vinteren opplevde vi flere innbruddsforsøk, både med brekkjern på flere av dørene i bakgården og senere en avrevet låsboks i C-oppgangen.

Det ble også stjålet en sykkel fra kjeller i A-oppgangen. Disse hendelsene har blitt anmeldt i sammenheng med forsikringsoppgjør for kostnader påløpt ved montering av ny lås.

Dørene har i tur og orden enten trøblet eller regelrett streiket. Noe av dette kan tillegges temperaturendringer og at materialene slår seg noe. Men vi har også hatt en del problemer med flere av magnet-låsene, og styret har etter beste evne forsøkt å få disse fikset raskest mulig.

Det ble gjort en oppussing av dørene, som styret ikke ser seg fornøyd med. Det har dessverre vist seg å være en utfordrende og tidkrevende dialog med entreprenøren rundt dette som har pågått gjennom høst og vinter, som har tatt veldig mye tid for styret, og fortsatt er pågående per dags dato (19.04.21).

Vannlekkasjer

Det har vært flere vannlekkasjer gjennom høst og vinter, som styret har fulgt opp rundt forsikring osv. Flere av disse virker å være konsekvens av mindre solide oppussinger på bad og våtrom.

Styret følger opp rundt innmeldt spørsmål rundt rør som er lagt i fellesområde kjeller i B-oppgang, og oppfordrer alle som skal pusse opp og sikre at dette gjøres innenfor kvalitetsmessige standarder.

Oppussing

Potensielt som et naturlig resultat av corona-perioden, har det vært en del oppussing i de ulike oppgangene. Med mange på hjemmekontor og hjemmestudier, har dette resultert i en del frustrasjon innmeldt til styret, som videre har forsøkt etter beste evne å ha en dialog til de aktuelle.

Styret vil basert på innmeldte forslag og ønsker, legge fram et videre forslag om endring i byggets husregler.

Endringen tar for seg rutiner og retningslinjer ved oppussing.

“Ved planlagt oppussing plikter beboer å melde fra til naboer som blir berørt av støy og aktivitet, med et beregnet tidsomfang”

“Ved oppussing i helger, plikter beboer å avslutte aktivitet som resulterer i støy innen kl 1800”

“Det skal holdes ryddig og rent i oppganger og utenfor bygg gjennom oppussingsperioden”

Langsiktig vedlikeholdsplan

På oppdrag fra høstens generalforsamling har styret jobbet kontinuerlig med å utarbeide, og derunder innhente tilbud på løsninger for en langsiktig vedlikeholdsplan. Grunnet corona-situasjonen har prosessen vært krevende, inn mot fysiske befaringer og en generell lengre responstid fra aktuelle leverandører. Det er derfor ikke en fullstendig og ferdigstilt vedlikeholdsplan som presenteres for årsmøtet mai 2021. De ulike punktene i vedlikeholdsplanen er som navnet tilsier tenkt i et lengre tidsperspektiv, og i en prioritert rekkefølge ut ifra behov og økonomi.

Vedlikeholdsplanen inneholder følgende deler:

- Utskifting av callinganlegg.

Calling-anlegget har vært en plage for mange, og styret har mottatt mange innmeldinger om problemer med dette. Styret har hatt flere aktuelle leverandører på befaring, og fått tilhørende tilbud og løsning fra disse. Det stod til slutt igjen mellom to tilbud på det samme systemet, og styret vil innstille forslag til løsning for årsmøtet.

Styret ønsker at prosjektet gjennomføres så raskt forslaget er behandlet på Generalforsamlingen.

Økonomisk er ønsket å benytte midler tjent ved salg av fellesområde loft.

- Utskifting av vinduer

Vinduene på bygget er fra tidlig 80-tall, og det kommer mange ønsker om å se på muligheten for å skifte disse. Dette er en omfattende prosess, både økonomisk og sett i lys at bygget er på Byantikvarens gule liste for verneverdige bygg, og kommer med det under strenge krav og retningslinjer/begrensninger ved oppussing. Dette setter krav til hvilke vinduer som kan settes inn, og gi en lengre prosess grunnet påkrevd dialog og godkjenning fra Byantikvaren.



Styret har så langt hentet inn tilbud fra to entreprenører, og vurderer disse mot hverandre.

Prosjektets omfang gjør at styret ser langsiktig på gjennomføringen av dette, med en potensiell gjennomføring i 2022.

- Ny sykkelparkering i bakgården

Eksisterende sykkelparkering langs veggen i bakgården er ikke optimal, og sykler ender opp med å stenge for gangveien langs bygget. Resultatet blir videre at plenen blir tråkket opp som en sti og ødelagt. Sykler står heller ikke beskyttet for vær og vind.

Styret ser på muligheten for å bygge et sykkelkur der det i dag står urtekasser, fra parkeringsplassen og langs gjerdet. Løsningen vil være et overbygg som står i stil med bygget og hageanlegget.

Det vil søkes støtte gjennom Oslo Kommunes ordning for nettopp bygging av sykkelparkeringer.

Styret har hentet inn tilbud fra entreprenør, som vil presenteres for årsmøtet.

- Oppussing av oppganger

Samtlige oppganger har etterhvert behov for en oppussing, som inkluderer fiks av mur og maling.

Det har tidligere blitt gjort initiativ i enkelte oppganger på å male selv. Men styret ønsker å hente inn tilbud og løsning fra en ekstern leverandør på prosjektet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 349 750.

Dette er kr 216 750 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter for salg av fellesareal. Innkrevde felleskostnader var kr 8 800 lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak refusjon av for mye innkrevd parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 904 543.

Dette er kr 6 680 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til Tekniske konsulenttjenester AS for oppussing bakdører.

Resultat

Årets resultat på kr 334 912 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til (se note 16).

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var god med kr 636 082. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til større vedlikehold som omfatter calling-anlegg og sykkelparkering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bergensgaten 13.

Lån

AS Bergensgaten 13 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bergensgaten 13

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert AS Bergensgaten 13s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - AS Bergensgaten 13



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 104 200	1 114 326	1 113 000	1 113 000
Andre inntekter	3	245 550	94 496	20 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 349 750	1 208 822	1 133 000	1 113 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 535	-4 935	-4 935	-4 935
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 000	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 508	-81 155	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-73 324	-80 249	-7 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-128 191	-176 533	-160 000	-300 000
Forsikringer		-153 250	-140 687	-153 000	-161 000
Kommunale avgifter	9	-179 863	-167 981	-181 500	-182 000
Energi/fyring		-4 826	-6 612	-10 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 596	-96 765	-105 000	-104 000
Andre driftskostnader	10	-139 858	-142 385	-151 500	-147 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-904 543	-936 301	-897 935	-1 042 735
DRIFTSRESULTAT		445 207	272 521	235 065	70 265
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 544	3 266	0	0
Finanskostnader	12	-111 839	-128 469	-131 000	-97 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-110 295	-125 203	-131 000	-97 000
ÅRSRESULTAT		334 912	147 318	104 065	-26 735
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		334 912	147 318		



10

AS Bergensgaten 13

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 248 415	1 248 415
Tomt		14 210	14 210
SUM ANLEGGSMIDLER		1 262 625	1 262 625
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 561	12 877
Kundefordringer		0	350
Forskuddsbetalte kostnader		25 082	62 963
Driftskonto OBOS-banken		123 711	301 090
Sparekonto OBOS-banken		506 494	155 509
SUM OMLØPSMIDLER		657 849	532 789
SUM EIENDELER		1 920 474	1 795 414
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	860 000	860 000
Udekket tap	15	-3 507 091	-3 842 003
SUM EGENKAPITAL		-2 647 091	-2 982 003
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 611 797	3 715 273
Annen langsiktig gjeld	17	934 000	934 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 545 797	4 649 273
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 606	7 884
Leverandørgjeld		15 036	119 496
Påløpte renter		533	763
Annen kortsiktig gjeld	18	593	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 767	128 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 920 474	1 795 414
Pantstillelse	19	5 134 000	5 134 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.04.2021
Styret i AS Bergensgaten 13

Lasse Fløde/s/ Daniel Basmadjian/s/ Oda Grøttjord Berg/s/ Marie Elisabeth Jore/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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	904 056
Bredbånd	96 768
Trappevask	50 400
Parkeringsleie	28 700
Felleskostnader lofts-areal	28 668
Parkering	2 450
Eiendomsskatt	908
Kreditert for mye innkrevd parkeringsleie	-7 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 104 200

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	350
Salg av fellesareal	245 200
SUM ANDRE INNETEKTER	245 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 535

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 770
Tekniske Konsulenttenester AS	-65 554
SUM KONSULENTHONORAR	-73 324

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 917
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 719
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 555
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-128 191

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-911
Vann- og avløpsavgift	-92 462
Feieavgift	-5 004
Renovasjonsavgift	-81 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-179 863

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-560
Container	-7 957
Lyskilder	-250
Vaktmestertjenester	-60 976
Renhold ved firmaer	-47 686



Snørydding	-15 961
Trykksaker	-1 175
Porto	-706
Reisekostnader	-185
Kontingenter	-1 550
Bankgebyr	-2 853
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-139 858

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	435
SUM FINANSINTEKTER	1 544

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 839
SUM FINANSKOSTNADER	-111 839

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1914	127 890
Avskrevet tidligere år	-53 259
Saldo 1.1	2 342 669
Avskrevet tidligere år	-1 168 885
SUM BYGNINGER	1 248 415

Tomten ble kjøpt i 1914.

Gnr.222/bnr.28

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 860 000 fordelt på 172 aksjer à kr 5 000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	484 727
Nedbetalt i år	103 476
	-3 611 797
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 611 797

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Fellesobligasjoner aksjonærer -934 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -934 000**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -593

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -593**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 611 797
TOTALT	3 611 797

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

Bygninger	1 248 415
Tomt	14 210
TOTALT	1 262 625



Annem informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester/renhold

Rudulfsen vaktmestertjeneste leverer vaktmestertjenester til selskapet. BG 13 har en avtale med Rene Trapper AS for renhold i fellesarealer. Gårdreform ordner med snørydding.

Parkering

Boligaksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Skilt

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 691789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Bytte dører
2014 - 2014	Fasaderehabilitering
2014 - 2014	Loftutbygging