



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 601 822
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 374 068	1 432 688
Sum inntekter		1 374 068	1 432 688
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 761	2 815
Annen driftskostnad		1 393 799	2 962 528
Sum kostnader		1 450 329	3 020 111
Driftsresultat		-76 261	-1 587 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 334	3 401
Sum finansinntekter		4 334	3 401
Annen finanskostnad		110 559	56 389
Sum finanskostnader		110 559	56 389
Netto finans		-106 225	-52 988
Resultat før skattekostnad		-182 486	-1 640 411
Årsresultat		-182 486	-1 640 411
Totalresultat		-182 486	-1 640 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 486	-1 640 411
Sum overføringer og disponeringer		-182 486	-1 640 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 240	1
Sum varige driftsmidler		24 240	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 240	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 998	40 640
Andre fordringer		57 803	16 107
Sum fordringer		62 801	56 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		12 149	474 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 149	474 497
Sum omløpsmidler		74 950	531 244
SUM EIENDELER		99 190	531 245

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 349 018	1 166 533
Sum opptjent egenkapital		-1 349 018	-1 166 533
Sum egenkapital		-1 349 018	-1 166 533
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 359 852	1 667 423
Sum annen langsiktig gjeld		1 359 852	1 667 423
Sum langsiktig gjeld		1 359 852	1 667 423
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 906	571
Leverandørgjeld		44 145	7 734
Annen kortsiktig gjeld		34 305	22 049
Sum kortsiktig gjeld		88 356	30 354
Sum gjeld		1 448 208	1 697 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 190	531 245



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398496

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 601 822
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 812 601 822
BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 374 068	1 432 688
Sum inntekter		1 374 068	1 432 688
Kostnader			
Lønnskostnad		54 768	54 768
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 761	2 815
Annen driftskostnad		1 393 799	2 962 528
Sum kostnader		1 450 329	3 020 111
Driftsresultat		-76 261	-1 587 423
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 334	3 401
Sum finansinntekter		4 334	3 401
Annen finanskostnad		110 559	56 389
Sum finanskostnader		110 559	56 389
Netto finans		-106 225	-52 988
Resultat før skattekostnad		-182 486	-1 640 411
Årsresultat		-182 486	-1 640 411
Totalresultat		-182 486	-1 640 411
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-182 486	-1 640 411
Sum overføringer og disponeringer		-182 486	-1 640 411



Organisasjonsnr: 812 601 822
BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		24 240	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		24 240	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 998	40 640
Andre fordringer		57 803	16 107
Sum fordringer		62 801	56 747
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 149	474 497
Sum omløpsmidler		74 950	531 244
SUM EIENDELER		99 190	531 245
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 349 018	1 166 533
Sum opptjent egenkapital	-1 349 018	-1 166 533
Sum egenkapital	-1 349 018	-1 166 533
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 359 852	1 667 423
Sum annen langsiktig gjeld	1 359 852	1 667 423
Sum langsiktig gjeld	1 359 852	1 667 423
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 906	571
Leverandørgjeld	44 145	7 734
Annen kortsiktig gjeld	34 305	22 049
Sum kortsiktig gjeld	88 356	30 354
Sum gjeld	1 448 208	1 697 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	99 190	531 245



Organisasjonsnr: 812 601 822
BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7287

Berglipynten Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Berglipynten Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, ECIT Services AS, Hvamsvingen 7, 2013 Skjetten. Lokalene ligger i 2. etasje..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Berglipynten Boligsameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Svendsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. s. 7287 Berglipynten Boligsameie årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Tore Iversen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stian Smedstad

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Svendsen

Valg av 1 huskomité- 2år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 huskomité-1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som huskomité-1år:

- Stian Smedstad

Valg av 1 valgkomité-1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité-1 år:

- Atle Edvardsen

Valg av 1 valgkomité-2år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Berglipynten Boligsameie.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Georg L Svendsen	2023-2024
Styremedlem	Stig Rune Andersen	2023-2025
Styremedlem	Jarle Pedersen Bærland	2023-2025
Styremedlem	Kristoffer André Johansen	2023-2025
Styremedlem	Stian Smedstad	2023-2024
Varamedlem	Jan Tore Nicolai Iversen	2023-2024

Valgkomiteen

Atle Edvardsen	2023-2024
----------------	-----------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på berglipynten@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Berglipynten Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Berglipynten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812601822, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

1045 39
45 39

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

Berglipynten Boligsameie har ingen ansatte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 674350. 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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter. Samt hatt befaring med forskjellige leverandører i forbindelse med reparasjonsarbeider ol.

I tillegg til forefallende arbeid har arbeidet bestått i å innhente og vurdere diverse tilbud på reparasjon og vedlikeholdsarbeid.

Montering av stigtrinn små A hus. Reparasjon av lekkasje bod A hus. Undersøke og reparere lekkasje av kloakk små A hus. Lekkasje leilighet store A Hus. Reparasjoner på takrenner og nedløpsrør på div. A og B hus. Reparert og rekonstruert en ute bod B Hus. Reparert frosset vann B Hus. Reparert kuldegjennomslag B Hus. Gjennomført befaring og innhentet ekstern rapport fra OBOS Eiendom vedrørende malingsprosjektet. Holdt løpende kontakt med Maler Compagniet og avholdt et møte for gjennomføring og planlegging av reklamasjonsarbeid som skal foregå til våren, sommeren 2024. Gjennomført EL kontroll av teknisk rom fellesgarasjen. Gjennomført og avsluttet en sak av økonomisk karakter. Reforhandlet avtaler ol. Felling av trær rundt lekeplass. Gjenstår felling av fire trær i Wendhammeren. Styret har også utredet mulighetene og innhentet tilbud for å leie inn ekstern styreleder. Hus Komiteen har gjennomført dugnad etc. som avtalt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -17 480.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltaket innebærer økning av felleskostnader på 15%

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 262 000 til løpende drift og vedlikehold.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Berglipynten Boligsameie.

Lån

Berglipynten Boligsameie har lån i Obosbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene, samt økning av innkreving internett med 15% fra 1.1.24. %

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Berglipynten Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Berglipynten Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10 av 21 19/2023 Berglipynten Boligsameie årsrapport 2023.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 812 601 822, KUNDENR. 7287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 719	838 560	1 144 000	1 265 000
Andre inntekter	3	47 836	335 422	10 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 180 555	1 173 982	1 154 000	1 270 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 768	-6 768	-6 700	-6 800
Styrehonorar	5	-48 000	-48 000	-48 000	-48 000
Avskrivninger	13	-1 761	-2 815	0	0
Revisjonshonorar	6	-28 638	-7 375	-6 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-69 598	-66 913	-71 000	-74 000
Konsulenthonorar	7	-144 644	-36 600	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-635 658	-2 373 693	-347 000	-262 000
Forsikringer		-172 937	-159 763	-173 000	-190 000
Energi/fyring	9	-73 561	-75 226	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-217 334	-166 244	-193 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-51 429	-76 715	-57 700	-49 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 450 328	-3 020 112	-982 900	-969 800
Resultat før Adm.lån		-269 773	-1 846 130	171 100	300 200
Innbetalt andel fellesgjeld		193 511	258 707		
DRIFTSRESULTAT		-76 262	-1 587 423	171 100	300 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 334	3 401	0	0
Finanskostnader	12	-110 559	-56 389	-112 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-106 225	-52 988	-112 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		-182 487	-1 640 411	59 100	191 200
Overføringer:					
Udekket tap		-182 486	-1 166 533		
Fra annen egenkapital		0	-473 878		



BERGLIPYNTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 812 601 822, KUNDENR. 7287
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	24 240	1
SUM ANLEGGSMIDLER		24 240	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 998	40 640
Forskuddsbetalte kostnader		56 873	0
Andre kortsiktige fordringer	14	930	16 107
Driftskonto OBOS-banken		8 862	289 557
Sparekonto OBOS-banken		3 287	184 940
SUM OMLØPSMIDLER		74 950	531 244
SUM EIENDELER		99 190	531 245
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15,16	-1 349 018	-1 166 533
SUM EGENKAPITAL		-1 349 018	-1 166 533
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 359 852	1 667 423
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 359 852	1 667 423
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 795	13 453
Leverandørgjeld		44 145	7 734
Påløpte renter		9 906	571
Annen kortsiktig gjeld		9 510	8 596
SUM KORTSIKTIG GJELD		88 356	30 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		99 190	531 245

Pantstillelse	2 722 400	2 722 400
Garantiansvar	0	0

Lillestrøm, 20.03.2024

Styret i Berglipynten Boligsameie

Jan Georg L. Svendsen /s/

Stian Smedstad /s/

Jarle Pedersen Bærland /s/

Stig Rune Andersen /s/

Jan Tore Iversen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**



Felleskostnader	665 388
Lånekostnad I (Adm-avtale)	233 714
TV/bredbånd	192 768
Garasje	45 144
Bod	4 800
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	-9 095
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 719

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Annet	3 054
Annet 2, kreditnota vedr. malearbeider 2022	-18 826
Fakturering vedr maling	27 249
Elbilstrøm etterslep 2022	4 600
Administrasjonslån etterslep 2022	31 759
SUM ANDRE INNTEKTER	47 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 768
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 768

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 48 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 638.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-81 836
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 670
Andre konsulentonorarer	-35 139
SUM KONSULENTHONORAR	-144 644

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-524 038
Drift/vedlikehold VVS	-39 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 658
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 650



Drift/vedlikehold brannsikring	-10 449
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 052
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 885
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-635 658

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 561
SUM ENERGI / FYRING	-73 561

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 739
Annet driftsmateriale	-1 360
Snørydding	-41 875
Andre fremmede tjenester	-748
Andre kontorkostnader	-1 913
Drivstoff	-940
Bank- og kortgebyr	-2 844
Øreavrunding	-2
Tap på fordringer,	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 429

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	951
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 287
Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	4 334

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-110 559
SUM FINANSKOSTNADER	-110 559

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon		
Tilgang 2017	42 250	
Avskrevet tidligere	-42 249	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2023	26 000	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-1 761	



	24 239
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 240
SUM ÅRETS AVSKRIVNING	-1 761

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer 930

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 930

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital -1 801 237

Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år 258 707

Egenkapital fra administrasjonslån 2023 193 512

SUM ANNEN EGENKAPITAL -1 349 018

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022 -2 000 000

Nedbetalt tidligere 73 871

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 114 059

Nedbetalt tidligere adm.lån 258 706

Nedbetalt i år adm.lån 193 512



13

Berglipynten Boligsameie

	-1 359 852
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 359 852



Berglipynten Boligsameie

Innstilling fra valgkomiteen:

Leder	Jan Tore Iversen Brånåsveien 116	På valg	2024-2025
Styremedlem	Jarle Bærland Brånåsveien 96	Ikke på valg	2023-2025
Styremedlem	Stian Smedstad Brånåsveien 74	På valg	2024-2025
Styremedlem	Stig Rune Andersen Brånåsveien 114	Ikke på valg	2023-2025
Varamedlem	Jan Svendsen Brånåsveien 130	På valg	2024-2025
Huskomite	Stian Smedstad	På valg	2024-2025
Huskomite		På valg	2024-2026
Valgkomite	Atle Edvardsen Brånåsveien 120	På valg	2024-2025
Valgkomite		På valg	2024-2026



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 7287 Selskapsnavn: Berglipynten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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