



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 730 118	3 550 171
Sum inntekter		3 730 118	3 550 171
Kostnader			
Lønnskostnad		134 638	181 407
Annen driftskostnad		2 613 799	3 172 452
Sum kostnader		2 748 437	3 353 859
Driftsresultat		981 682	196 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 980	36 847
Sum finansinntekter		46 980	36 847
Annen finanskostnad		809 422	541 305
Sum finanskostnader		809 422	541 305
Netto finans		-762 441	-504 458
Resultat før skattekostnad		219 240	-308 146
Årsresultat		219 240	-308 146
Totalresultat		219 240	-308 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 240	-308 146
Sum overføringer og disponeringer		219 240	-308 146



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 908	2 188
Andre fordringer		29 288	346 008
Sum fordringer		32 196	348 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 334	314 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 334	314 767
Sum omløpsmidler		142 530	662 963
SUM EIENDELER		142 530	662 963

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		13 194 102	13 413 343
Sum opptjent egenkapital		-13 194 102	-13 413 343
Sum egenkapital		-13 194 102	-13 413 343
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 743 136	13 297 186
Sum annen langsiktig gjeld		12 743 136	13 297 186
Sum langsiktig gjeld		12 743 136	13 297 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 093	72 558
Leverandørgjeld		445 737	645 942
Skyldige offentlige avgifter			29 941
Annen kortsiktig gjeld		69 666	30 678
Sum kortsiktig gjeld		593 496	779 119
Sum gjeld		13 336 632	14 076 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 530	662 963



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 626974

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GT. 19
Forretningsadresse: 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.07.2024



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERGGT. 19

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 730 118	3 550 171
Sum inntekter		3 730 118	3 550 171
Kostnader			
Lønnskostnad		134 638	181 407
Annen driftskostnad		2 613 799	3 172 452
Sum kostnader		2 748 437	3 353 859
Driftsresultat		981 682	196 312
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 980	36 847
Sum finansinntekter		46 980	36 847
Annen finanskostnad		809 422	541 305
Sum finanskostnader		809 422	541 305
Netto finans		-762 441	-504 458
Resultat før skattekostnad		219 240	-308 146
Årsresultat		219 240	-308 146
Totalresultat		219 240	-308 146
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		219 240	-308 146
Sum overføringer og disponeringer		219 240	-308 146



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 908	2 188
Andre fordringer		29 288	346 008
Sum fordringer		32 196	348 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		110 334	314 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 334	314 767
Sum omløpsmidler		142 530	662 963
SUM EIENDELER		142 530	662 963
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		13 194 102	13 413 343
Sum opptjent egenkapital		-13 194 102	-13 413 343



Sum egenkapital	-13 194 102	-13 413 343
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 743 136	13 297 186
Sum annen langsiktig gjeld	12 743 136	13 297 186
Sum langsiktig gjeld	12 743 136	13 297 186
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 093	72 558
Leverandørgjeld	445 737	645 942
Skyldige offentlige avgifter		29 941
Annen kortsiktig gjeld	69 666	30 678
Sum kortsiktig gjeld	593 496	779 119
Sum gjeld	13 336 632	14 076 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	142 530	662 963



Organisasjonsnr: 976 357 922
SAMEIET NEUBERG GT. 19

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7429

Sameiet Neuberggt. 19



Velkommen til årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

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:

10. april 2024 kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3A.

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. Oppfølging av vannskader i sameiet
8. Budsjet for 2024
9. Vedtektsendringer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Neuberggt. 19



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.

Styrets innstilling

Hege Herø

Forslag til vedtak

Hege Herø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Som fører av protokollen ble Stian Eide Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 styret..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis. Beløpet som gjenstår for perioden september-desember 2023 (dette styrets funksjonsperiode i fjor) er 58 333.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 175 000 på årsbasis. Som etterbetaling for perioden september-desember 2023 utbetales 58 333.



Sak 7

Oppfølging av vannskader i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Orientering om skadene og utbedringsprosessen v/prosjektleder Christian Gjelstad
2. Orientering om de juridiske og økonomiske forholdene v/styreleder Erik Ingeberg

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.

Sak 8

Budsjett for 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder vil orientere om de økonomiske usikkerhetene knyttet til vannskadene. Styret anbefaler at det avholdes et ekstraordinært årsmøte når kostnadssiden ved utbedring av vannskadene er avklart og det eventuelt oppstår for lånefinansiering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger. Ekstraordinært årsmøte avholdes når kostnadene ved utbedring av vannskadene er avklart.

Vedlegg

2. Likviditetsbudsjett for 2024 - oppdatert.pdf

Sak 9

Vedtektssendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret anbefaler at maks grensen på innkalling til årsmøte i §9.3 pkt 1 fjernes. Setningen "Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager." Ordene "og høyst tjue dager" strykes.

Forslag til vedtak

§9.3 pkt 1 endres til "Styret innkaller til årsmøte med minst åtte dagers varsel."



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Ingeberg

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Rieck Ellingsen
- Gina Cerezo
- Hege Herø
- Ole Kristian Skauan

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Saker under eventuelt tas bare til orientering.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden det ekstraordinære årsmøtet i august 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Ingeberg	Strandveien 6, Vettre
Styremedlem	Benedicte Ellingsen	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Hege Herø	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ana Georgina Reynoso Cerezo	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ole Kristian Skauan	Munkedamsveien 59

Styret

Styret kan kontaktes på neuberggt19@styrommet.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 Sameiet Neuberggt. 19

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 251

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

Sameiet Neuberggt. 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Det nåværende styret ble valgt på et ekstraordinært årsmøte 24. august. Innkallingen ble sendt på e-post 11. august, og den digitale avstemningen foregikk 21.-24. august.

Styret har i perioden bestått av Erik Ingeberg (leder), Benedicte Rieck Ellingsen, Gina Cerezo, Ole Kristian Skauan og Hege Herø.

Styret har hatt tre styremøter i perioden oktober-desember 2023. I tillegg har styret hatt hyppig dialog om utfordringene med bygningsmassen.

Styret har fordelt oppgavene slik mellom seg:

- Løpende drift: Erik Ingeberg
- Sikkerhet (brannvern): Benedicte Rick Ellingsen og Ole Kristian Skauan
- Sikkerhet (innbrudd og tyverier): Alle unntatt Ole Kristian Skauan
- Oppfølging av vannskader: Erik Ingeberg
- Mulig nytt mellomlager for Coop Extra: Erik Ingeberg
- Kartlegging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen: Erik Ingeberg og Gina Cerezo
- HMS: Gina Cerezo
- Økonomi: Erik Ingeberg og Benedicte Rieck Ellingsen
- Informasjon og kommunikasjon: Erik Ingeberg, Hege Herø og Benedicte Ellingsen
- Holde oversikt over beboere og ordne med postkasseskilt og ringeklokker: Hege Herø
- Dugnader: Benedicte Rieck Ellingsen og Hege Herø

Oppfølging av vannskader

Prosjektleder fra OBOS jobber sammen med entreprenøren SW Bygg AS for å finne ut av årsakene til de mange vannskadene i sameiet. De største skadene på boenheter er i seksjon 45 (Ingeberg) og 50 (Norén), noe som er innmeldt til vårt forsikringsselskap Gjensidige. Det er imidlertid avdekket problemer flere steder i bygningsmassen, både på takterrassen i A og i tunet mellom A og B.

Styreleder deltar aktivt i dette arbeidet, som også inkluderer en juridisk vurdering av om sameiet skal gå til søksmål mot firmaet som rehabiliterte takterrassene for noen år siden. Det vil bli gitt en mer detaljert orientering om dette på årsmøtet.

Sikkerhetsarbeid i sameiet

Etter flere innbrudd i sykkelrom og boder fikk styret installert et alarmsystem med dørkoder og videooverføring til Sector Alarm. Det er grunn til å tro at dette har medvirket til reduserte problemer med tyverier fra sameiet.

Sameiet inngikk tidligere en avtale med Brakon om installasjon og drift av et brannvarslingssystem. Dette har vist seg å ta svært lang tid å få på plass, noe styret beklager. Implementeringen av anlegget har medført mange falske alarmer og tekniske problemer, men det er nå håp om å komme i normal drift om ikke lenge.



Avarn Security er koblet på anlegget vårt, slik at de vil varsle brannvesenet ved behov.

Mindre vedlikeholdsprosjekter

Styreleder har gjennomgått sameiets økonomiske avtaler med leverandører og med Coop, og reforhandlet disse. Vaktmester- og renholdstjenestene følges tettere opp.

I tillegg til oppfølging av de mange behovene for service og reparasjoner, har styret tatt initiativ overfor Coop med tanke på å finne en løsning som ivaretar sameiets behov for et ryddigere inngangsparti og Coops behov for kortsiktig lagring. En eventuell endring vil sannsynligvis trenge godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og kan dermed ta noe lenger tid

Heisene:

- KIWA: Sertifisering av Heis A + B
- Kone: Oppdatering av heiskontrollarm (da 2G utgår) og fornyet serviceavtale.

Vannmålere:

- Fornebu Rør AS: Vannmålere er bestilt og installert i mars 2023

Belysning utendørs:

- Vetre Elektriske AS: Nye utelamper er installert i trappen mellom tunet og inngangspartiet.

Garasjeporten:

- Nassau/Norport: Oppfølging og reparasjoner av garasjeport

Renhold:

- Rene Trapper AS: Reforhandlet renholdsavtale

Vaktmestertjenester:

- Majorservice: Oppfølging av leveransen av vaktmestertjenester

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Det elektriske anlegget trenger en grundig gjennomgang og oppdatering.



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 på kr 13 194 102 i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat på kr 219 240 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt 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 450 966.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 % og økt leie av næringslokale på 38,74 %.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 245 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader for utskifting av tak samt ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Sameiet Neuberggt. 19.

Lån

Sameiet Neuberggt. 19 har et lån i OBOS-banken.

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 fra 01.01.2024 og økning av leie for næringslokalet på 38,74 % fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 688 608	3 536 100	3 693 000	4 174 000
Ladeinntekter EL-bil		16 069	0	0	0
Andre inntekter	3	25 441	14 071	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 730 118	3 550 171	3 693 000	4 174 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 638	-22 418	-12 000	-17 000
Styrehonorar	5	-59 000	-79 000	-56 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 331	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-59 000	-79 989	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 985	-118 238	-122 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-50 823	-35 160	-30 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-731 160	-1 389 907	-460 000	-2 245 000
Forsikringer		-398 980	-376 007	-413 000	-562 636
Kommunale avgifter	9	-551 983	-465 729	-533 000	-637 000
Energi/fyring		-181 847	-180 890	-140 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 050	-236 976	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-291 971	-360 214	-298 000	-274 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 748 437	-3 353 859	-2 374 000	-4 514 636
DRIFTSRESULTAT		981 682	196 312	1 319 000	-340 636
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 980	36 847	0	0
Finanskostnader	12	-809 422	-541 305	-657 000	-935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-762 441	-504 458	-657 000	-935 000
ÅRSRESULTAT		219 240	-308 146	662 000	-1 275 636
Overføringer:					
Udekket tap		0	-308 146		
Reduksjon udekket tap		219 240	0		



SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 688	34 104
Kundefordringer		2 908	2 188
Forskuddsbetalte kostnader		10 600	311 904
Andre kortsiktige fordringer	13	7 000	0
Driftskonto OBOS-banken		107 416	3 162
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	18 663
Sparekonto OBOS-banken		2 919	292 943
SUM OMLØPSMIDLER		142 531	662 963
SUM EIENDELER		142 530	662 963
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 194 102	-13 413 343
SUM EGENKAPITAL		-13 194 102	-13 413 343
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 743 136	13 297 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 743 136	13 297 186
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 266	30 531
Leverandørgjeld		445 737	645 942
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	29 941
Påløpte renter		78 093	17 153
Påløpte avdrag		0	55 405
Annen kortsiktig gjeld	16	3 400	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		593 496	779 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		142 530	662 963
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 26.02.2024
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Erik Ingeberg /s/

Benedicte Ellingsen /s/

Hege Herø /s/

Ana Georgina Reynoso Cerezo /s/

Ole Kristian Skauan /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 KLASIFISERING 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 203 376
Garasjeleie	238 068
Lagerlokale	126 432
Dugnad	120 600
Strøm motorvarmere	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 693 276

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-4 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 688 608

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	344
Leieinntekt	16 597
Nøkler	7 501
Skilt	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	25 441

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 638
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 638

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 59 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 042
Frost Arkitekter AS	-11 781
SUM KONSULENTHONORAR	-50 823

NOTE: 8

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-206 831
SW Bygg AS	-204 015
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-410 846
Drift/vedlikehold bygninger	-70 751
Drift/vedlikehold VVS	-9 997
Drift/vedlikehold elektro	-34 532
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 477
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 239
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-731 160

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-309 777
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-551 983

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 169
Vaktmestertjenester	-112 500
Vakthold	-32 037
Renhold ved firmaer	-84 132
Andre fremmede tjenester	-46 142
Trykksaker	-1 835
Andre kontorkostnader	-8 084
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 971

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 276
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 984
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 732
SUM FINANSINNTEKTER	46 980

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-803 417
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 834
Renter og provisjon på kassekreditt	-171
SUM FINANSKOSTNADER	-809 422

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 000

NOTE: 14**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.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-15 956 626
Nedbetalt tidligere	2 659 440
Nedbetalt i år	554 050
	-12 743 136
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 743 136

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Husleie feilaktig innbetalt	-3 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 400

Annen informasjon om sameiet



Til årsmøtet i Sameiet Neberggt. 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Neberggt. 19 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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



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 avviklet.

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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82466412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Takrehabilitering
2015	Lysarmaturer garasje
2014 - 2015	Heisrehabilitering



Budsjett med avdragsfrihet og 15 % økte felleskostnader + 1,5 mill i

Likviditetsbudsjett 2024

SAMEIET NEUBERGGT. 19

Alle beløp i hele NOK

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Ok	Nov	Des	Sum
Innkrevde felleskostnader	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	348 033	4 174 000
Sum Innbetalinger	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	348 033	4 174 000
Personalkostnader	0	0	0	0	17 000	0	0	0	0	0	0	0	17 000
Styreonorar	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	59 000
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	32 500	0	0	32 500	0	0	32 500	0	0	32 500	0	0	130 000
Konsulenthonorar	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Større vedlikeholdsarbeid	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	1 900 000
Drift og vedlikehold	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	345 000
Forsikringer	140 644	0	0	0	140 664	0	0	140 664	0	0	0	140 664	562 636
Kommunale avgifter	0	0	159 250	0	159 250	0	0	159 250	0	159 250	0	0	637 000
Elektrisk energi	19 592	19 592	16 327	13 061	8 163	4 898	4 898	4 898	13 061	16 327	19 592	19 592	160 000
Kabel / TV-anlegg	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
Andre driftskostnader	22 250	22 250	22 250	22 250	29 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	274 000
Sum Utbetalinger	441 986	268 842	424 827	294 811	581 327	254 148	286 648	554 062	262 311	457 327	268 842	419 506	4 514 636
Resultat før finan. Inn-/utbet	-94 171	78 973	-77 011	53 004	-233 512	93 667	61 167	-206 247	85 504	-109 511	78 973	-71 473	-340 636
Finanskostnader	2 667	150 253	77 296	79 782	77 295	79 782	77 296	79 781	79 782	77 296	79 781	76 993	938 000
Endring	-96 837	-71 279	-154 307	-26 778	-310 807	13 886	-16 128	-286 027	5 722	-186 807	-807	-148 466	-1 278 636
Driftskonto og sparekonto	173 000	76 163	4 883	-149 424	-176 201	-487 008	-473 122	-489 251	-775 278	-769 556	-956 363	-957 170	173 000
Sum	76 163	4 883	-149 424	-176 201	-487 008	-473 122	-489 251	-775 278	-769 556	-956 363	-957 170	-1 105 636	-1 105 636

Vedlegg 2

19 av 21

Likviditetsbudsjett for 2024 - ~~Oppdatert 02.02.2024~~



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 7429 Selskapsnavn: Sameiet Neuberggt. 19

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.