



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anita Blomberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 531 554	2 363 875
Sum inntekter		1 531 554	2 363 875
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 198 232	1 635 930
Sum kostnader		1 198 232	1 635 930
Driftsresultat		333 322	727 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		40 475	18 195
Sum finansinntekter		40 475	18 195
Annen rentekostnad		91 429	148 948
Sum finanskostnader		91 429	148 948
Netto finans		-50 954	-130 753
Ordinært resultat før skattekostnad		282 368	597 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 368	597 192
Årsresultat		282 368	597 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 368	
Sum overføringer og disponeringer		282 368	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		130 180	152 961
Sum fordringer		130 180	152 961
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 146	539 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 146	539 450
Sum omløpsmidler		684 326	692 411
SUM EIENDELER		684 326	692 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Sum opptjent egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Sum egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Øvrig langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Sum annen langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Sum langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		79 083	108 838
Sum kortsiktig gjeld		79 083	108 838
Sum gjeld		2 498 679	2 839 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 326	692 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 664258

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Anita Blomberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 531 554	2 363 875
Sum inntekter		1 531 554	2 363 875
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 198 232	1 635 930
Sum kostnader		1 198 232	1 635 930
Driftsresultat		333 322	727 945
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		40 475	18 195
Sum finansinntekter		40 475	18 195
Annen rentekostnad		91 429	148 948
Sum finanskostnader		91 429	148 948
Netto finans		-50 954	-130 753
Ordinært resultat før skattekostnad		282 368	597 192
Ordinært resultat etter skattekostnad		282 368	597 192
Årsresultat		282 368	597 192
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		282 368	
Sum overføringer og disponeringer		282 368	



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		130 180	152 961
Sum fordringer		130 180	152 961
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 146	539 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 146	539 450
Sum omløpsmidler		684 326	692 411
SUM EIENDELER		684 326	692 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Sum opptjent egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Sum egenkapital		-1 814 353	-2 147 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Sum annen langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Sum langsiktig gjeld		2 419 596	2 730 768
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		79 083	108 838
Sum kortsiktig gjeld		79 083	108 838



Sum gjeld	2 498 679	2 839 606
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	684 326	692 411



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

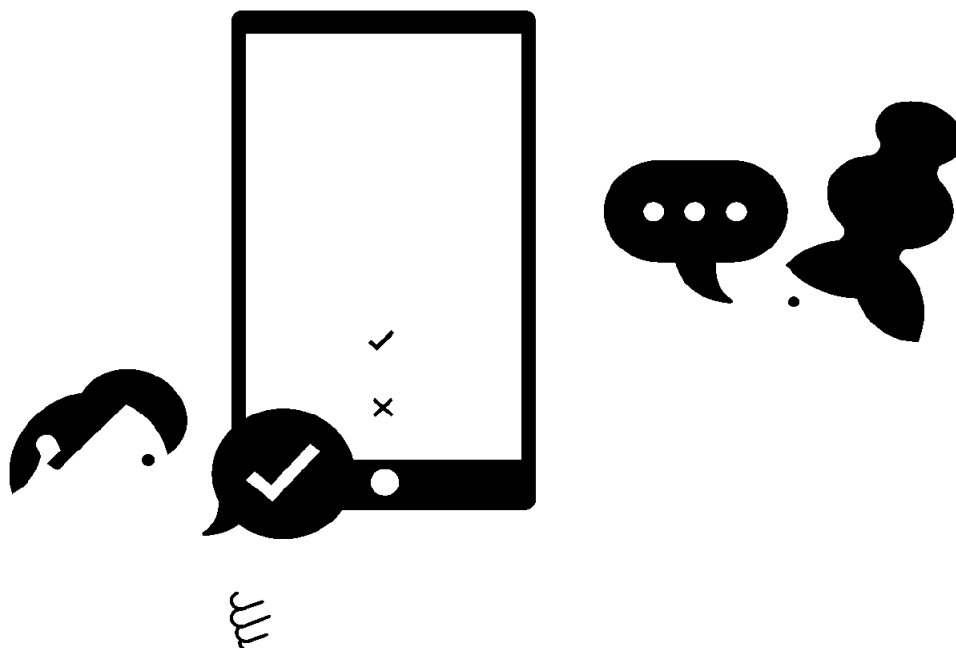
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Årsmøte 2022

Sameiet Bergstien 16

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 2396





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bergstien 16

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 19:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2396>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 4. mai kl. 18:00.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bergstien 16



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges på møte

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Henriette Vien og Charlotte Hansson er valgt.

Sak 4

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 2396 Sameiet Bergstien 16.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møte .
- Velges på møte 2



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Blomberg	Bergstien 16 C
Styremedlem	Charlotte Margareta Hansson	Bergstien 16 C
Styremedlem	Hans Marius Markestad	Bergstien 16 C
Styremedlem	Henriette Vien	Bergstien 16 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Bergstien 16

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Bergstien 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975629961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergstien 16 A, B, C

Gårds- og bruksnummer:

217 29

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

Sameiet Bergstien 16 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. Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



Styrets arbeid

1. Sameiets økonomi

Styret har brukt mye tid på å få en god oversikt over økonomien og vurdert ulike løsninger for å forbedre økonomien. Det viste seg at det ikke var tatt inn nok i husleie for å dekke de løpende kostnadene og i budsjettet for 2020 var det satt av under 20 000,- til vedlikehold. Et periodisert budsjett viste av sameiet i januar 2021 ikke ville ha tilstrekkelig med midler for å betale regningene.

Det ble gjennomført en kapitalinnkreving i to runder. Første del i desember 2020 og andre del i januar 2021. Sameiets likviditet er nå betydelig bedre og det er mulig å gjennomføre nødvendige løpende vedlikeholdsoppgaver innenfor budsjettet.

2. Lånene med individuell nedbetaling og kollektivt ansvar

Sameiet hadde opprinnelig tre lån med mulighet for individuell nedbetaling. I forbindelse med skifte av forretningsfører ble det nødvendig å endre dette til ett lån. På et ekstraordinært årsmøte 11. januar 2021 ble det besluttet at sameiet skulle ta opp ett lån for å refinansiere de tre lånene. Det nye IN-lånet sameiet har inngått med Handelsbanken har en løpetid på 10 år.

3. Skifte av forretningsfører

Styret besluttet i 2020 å skifte forretningsfører til OBOS. Avtalen med Sebra forvaltning ble sagt opp før jul 2020 og ny avtale med OBOS trådte i kraft fra 1.7.2021. Det har vært mye arbeid med å overføre alt fra tidligere til ny forretningsfører grunnet rot hos tidligere forretningsfører, dette er det nå ryddet opp i.

4. Vedlikeholdsarbeider

For å få en større forutsigbarhet og langsiktighet på både vedlikeholdsbehovet og økonomien i sameiet har styret ønsket å få laget en langsiktig vedlikeholdsplan. Styret har hentet inn tilbud på dette og besluttet å benytte seg av et tilbud via Huseiernes landsforbund. Befaringen ble gjennomført i februar 2021 og det ble utarbeidet en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsarbeidet som ble gjennomført i 2021 tok utgangspunkt i prioriteringene i vedlikeholdsplanen.

Styret har fått gjennomført en el-kontroll av fellesanlegget i november 2021.

Gjennomgangen resulterte i en mangelliste som det deretter er innhentet tilbud på for å få utbedret i løpet av 2022.

Det er gjennomført en kontroll av hele det ytre taket. Feil og mangler er utbedret på taket og det er montert beskyttelse på alle pipene for å forhindre at snø og fukt ikke medfører skade på pipeløpene. Dette hindrer også at fugler etablerer reir i pipene.

Det ble gjennomført en rekke brannsikringstiltak i løpet av 2020, i 2021 var Oslo brann og redningsetat på en etterkontroll og arbeidene ble godkjent.

Det er innført elektroniske nøkler fra Unloc (vi avtale med OBOS) for inngangsdørene. Dette gjør det enklere å del nøkler og holde kontroll på hvem som har tilgang.

4. Forsikringssaker

Det har vært tre forsikringssaker i løpet av året. Det ble avdekket lekkasje fra taket i begge loftsleilighetene. Lekkasjen skyldes en feil i tetningen utvendig rundt takvinduer. Utvendige



arbeider med å tette taket dekkes av sameiet, mens arbeidet med reparasjon i leilighetene dekkes av forsikringen. Den siste forsikringsaken gjelder en varmekabel i avløp fra en av takterrassene. Saken ble meldt inn i desember 2021 og vil bli utbedret i løpet av 2022.

5. Oppgradering av brannvarslingsanlegget

I forbindelse med den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget i 2020 kom det frem at selve hjernen i brannvarslingsanlegget burde skiftes ut fordi den er gammel og det er ikke er mulig å få reservedeler til anlegget hvis deler ryker. Arbeidet med utskiftingen ble gjennomført høsten 2021 og det er deretter gjennomført en ordinær årlig kontroll av anlegget.

6. Vedtak om mulig reseksjonering av seksjon 2 og 3

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 10. november 2021. Årsmøtet samtykket til at eiere av leilighet 2 og 3 i sameiet Bergstien 16 kan søke Oslo kommune om reseksjonering fra næring til bolig.

7. Dugnad

Vi har gjennomført en dugnad på våren og en på høsten 2021. Det var viktig å lage et opplegg for dugnadene som tok hensyn til smittesituasjonen. Eiere som ikke deltok på dugnaden ble fakturert for dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 531 554.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 198 232.

Resultat

Årets resultat på kr 282 368 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 605 243.**

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 574 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bergstien 16.

Lån

Sameiet Bergstien 16 har lån i Handelsbanken. 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bergstien 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bergstien 16s årsregnskap som viser et overskudd på kr 282 368. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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.

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

Vedlegg 1

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

10 av 24

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no

Årsrapport 2396 Sameiet Bergstien 16.pdf



An Issue of

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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Lillestrøm, 22. april 2022
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Vedlegg 1

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

11 av 24

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Nettside: www.slm-revisjon.no

Årsrapport 2396 - Årsregnskap 2021 - 16.pdf



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. www.signicat.com An Issue of PrimeGlobal SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Hansen, John Harald

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.04.2022 13.52.36

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975 629 961, KUNDENR. 2396

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 374 329	2 363 875	1 509 000	1 456 000
Andre inntekter	3	157 225	0	153 225	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 531 554	2 363 875	1 662 225	1 456 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-4 588	0	0	-4 700
Forretningsførerhonorar		-64 623	-62 504	-70 400	-71 000
Konsulenthonorar	7	-18 044	-54 794	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-423 613	-823 385	-235 000	-300 574
Forsikringer		-168 538	-147 033	-152 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-235 662	-231 504	-235 500	-242 000
Energi/fyring		-24 062	-14 090	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 047	-129 604	0	-100 000
Andre driftskostnader	10	-105 006	-117 968	-239 000	-119 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 198 232	-1 635 931	-988 950	-1 075 324
DRIFTSRESULTAT		333 322	727 945	673 275	380 676
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 475	18 195	0	0
Finanskostnader	12	-91 428	-148 948	-85 927	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-50 953	-130 753	-85 927	-75 000
ÅRSRESULTAT		282 368	597 192	587 348	305 676
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		282 368			



SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975 629 961, KUNDENR. 2396

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 185	50 312
Kundefordringer		1 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		110 562	102 649
Andre kortsiktige fordringer	13	5 433	0
Driftskonto OBOS-banken		554 126	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20	0
Innestående i andre banker		0	539 450
SUM OMLØPSMIDLER		684 326	692 411
<hr/>			
SUM EIENDELER		684 326	692 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 814 353	-2 147 195
SUM EGENKAPITAL		-1 814 353	-2 147 195
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 419 596	2 730 768
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 419 596	2 730 768
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 178	45 821
Leverandørgjeld		22 129	27 879
Påløpte renter		458	5 756
Annen kortsiktig gjeld	17	31 319	29 382
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 083	108 838
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		684 326	692 411
<hr/>			
Pantstillelse			
Garantiansvar			



Oslo, 5.4.2022
Styret i Sameiet Bergstien 16

Anita Blomberg

Charlotte Margareta
Hansson

Hans Marius
Markestad

Henriette Vien

NOTE: 1

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 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Innkrevde felleskostnader hos Sebra Forvaltning AS	749 603
Felleskostnader	489 816
Lån 8397.71.45883	114 030
Lån 8397.71.77009	20 880
Lånekostnad 1	69 108
Reg.IN light lån 1	2 113
Motkonto til kategorier for IN-lån	-71 221
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 374 329

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innkrevd i forbindelse med vårdugnaden	4 000
Andre inntekter hos SEBRA Forvaltning AS	153 225
SUM ANDRE INNTEKTER	157 225

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 588.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Andre konsulentonorarer	-16 756
SUM KONSULENTHONORAR	-18 044

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-293 445
Drift/vedlikehold elektro	-25 548
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 143
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 898
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 579
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-423 613

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-60 701
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-55 014
Kommunale avgifter	-117 383
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-235 662

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 824
Renhold ved firmaer	-87 675
Andre kontorkostnader	-2 287
Porto	-4 750
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-4 981
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-105 006

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	43
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	475
Annen renteinntekt	560
Avregning Administrasjonslån	20 748
Kundeutbytte Gjensidige	18 649
SUM FINANSINNTEKTER	40 475

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-35 436
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-19 945
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-28 206
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-529
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 778
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-3 534
SUM FINANSKOSTNADER	-91 428

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 113
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 320
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 433

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 814 353
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 814 353

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken - lån 8397.7179494

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Refinansiering av lån 8397.7137570, lån 8397.7152979 og lån 8397.7174018

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 174 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	75 406	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-1 098 594

Handelsbanken - lån 8397.7177009

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	8 917	
Nedbetalt i år	21 922	
		-569 161

Handelsbanken - lån 8397.7145883

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 348 421	
Nedbetalt i år	199 738	
		-751 841

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 419 596**

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-28 012
Påløpte kostnader	-3 307
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 319



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746577. 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.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 2396 **Selskapsnavn:** Sameiet Bergstien 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Velges på møte</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Henriette Vien og Charlotte Hansson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Velges på møte .

Velges på møte 2

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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