



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 468 255
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BERGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		413 016	294 408
Sum inntekter		413 016	294 408
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	2 282
Annen driftskostnad		1 178 786	2 031 151
Sum kostnader		1 182 209	2 033 433
Driftsresultat		-769 193	-1 739 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 177	3 296
Sum finansinntekter		7 177	3 296
Annen finanskostnad		151 384	47 108
Sum finanskostnader		151 384	47 108
Netto finans		-144 207	-43 812
Resultat før skattekostnad		-913 400	-1 782 837
Årsresultat		-913 400	-1 782 837
Totalresultat		-913 400	-1 782 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-913 400	-1 782 837
Sum overføringer og disponeringer		-913 400	-1 782 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 779 600	2 779 600
Sum varige driftsmidler		2 779 600	2 779 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		9 233	6 464
Sum finansielle anleggsmidler		9 233	6 464
Sum anleggsmidler		2 788 833	2 786 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 287	1 311 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 287	1 311 688
Sum omløpsmidler		293 287	1 311 688
SUM EIENDELER		3 082 121	4 097 753

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 000 935	87 535
Sum opptjent egenkapital		-1 000 935	-87 535
Sum egenkapital		-1 000 335	-86 935
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 859 842	2 923 158
Øvrig langsiktig gjeld		1 203 006	1 200 432
Sum annen langsiktig gjeld		4 062 848	4 123 590
Sum langsiktig gjeld		4 062 848	4 123 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 607	697
Leverandørgjeld			60 119
Skyldige offentlige avgifter			282
Sum kortsiktig gjeld		19 607	61 098
Sum gjeld		4 082 455	4 184 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 082 121	4 097 753



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498833

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 468 255
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BERGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 953 468 255
BERGSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		413 016	294 408
Sum inntekter		413 016	294 408
Kostnader			
Lønnskostnad		3 423	2 282
Annen driftskostnad		1 178 786	2 031 151
Sum kostnader		1 182 209	2 033 433
Driftsresultat		-769 193	-1 739 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 177	3 296
Sum finansinntekter		7 177	3 296
Annen finanskostnad		151 384	47 108
Sum finanskostnader		151 384	47 108
Netto finans		-144 207	-43 812
Resultat før skattekostnad		-913 400	-1 782 837
Årsresultat		-913 400	-1 782 837
Totalresultat		-913 400	-1 782 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-913 400	-1 782 837
Sum overføringer og disponeringer		-913 400	-1 782 837



Organisasjonsnr: 953 468 255
BERGSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 779 600	2 779 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		9 233	6 464
Sum anleggsmidler		2 788 833	2 786 064
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 287	1 311 688
Sum omløpsmidler		293 287	1 311 688
SUM EIENDELER		3 082 121	4 097 753
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		600	600
Sum innskutt egenkapital		600	600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 000 935	87 535



Sum opptjent egenkapital	-1 000 935	-87 535
Sum egenkapital	-1 000 335	-86 935
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 859 842	2 923 158
Øvrig langsiktig gjeld	1 203 006	1 200 432
Sum annen langsiktig gjeld	4 062 848	4 123 590
Sum langsiktig gjeld	4 062 848	4 123 590
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 607	697
Leverandørgjeld		60 119
Skyldige offentlige avgifter		282
Sum kortsiktig gjeld	19 607	61 098
Sum gjeld	4 082 455	4 184 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 082 121	4 097 753



Organisasjonsnr: 953 468 255
BERGSÅSEN BORETTSLAG

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. 3171

Bergsåsen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bergsåsen Borettslag

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:

7. mai 2024 kl. 17:00, Bergskollen 7 F - hos Hernriette Øygarden.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bergsåsen Borettslag



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

Henriette Øygarden 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

Som fører av protokollen ble Gro Runhaug 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3171.pdf
- 2. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henriette Øygarden

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BERGSÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BERGSÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNZ1Q-E0FGI-WG6B6-QS6BH-OFUJZ-UBE4K



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GNZ1Q-EOFGI-WG6B6-QS6BH-OFUUZ-UBE4K

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

8 av 21

4.6 Revisjonsberetning 2023 s 3171.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Granbakken	Bergskollen 7 E
Styremedlem	Henriette Øygarden	Bergskollen 7 F
Styremedlem	Inger Marie Tjelde	Bergskollen 7 C
Varamedlem	Glen Attard	Bergskollen 7 A
Varamedlem	Aud Tordis Neverdalen	Bergskollen 7 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Bergsåsen Borettslag

Borettslaget består av 6 andelsleiligheter.

Bergsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953468255, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

548 119

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bergsåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjekt med bytte av kledning, ny isolasjon mm fra 2022, ble avsluttet i 2023..

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har vedtatt en økning på ca 10 % i 2024.

Forsikring

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

Lån

Bergsåsen Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med ca 5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.



Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BERGSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 468 255, KUNDENR. 3171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 250 591	374 698	1 250 591	273 680
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-913 400	-1 782 837	75 400	69 777
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-63 316	-41 238	-65 000	-60 000
Innsk. øremerk. bankkto		-195	-32	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-976 911	875 893	10 400	9 777
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		273 680	1 250 590	1 260 991	283 457
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		293 287	1 311 688		
Kortsiktig gjeld		-19 607	-61 098		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		273 680	1 250 590		



BERGSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 468 255, KUNDENR. 3171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	413 016	294 408	413 000	475 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		413 016	294 408	413 000	475 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-423	-282	0	-423
Styrehonorar	4	-3 000	-2 000	-6 000	-3 000
Revisjonshonorar	5	-5 414	-4 393	-4 300	-4 600
Forretningsførerhonorar		-39 980	-38 440	-40 000	-42 500
Kontingenter		-1 200	-1 200	-1 200	-1 200
Drift og vedlikehold	6	-996 442	-1 875 154	-26 000	-25 000
Forsikringer		-39 136	-33 523	-37 000	-44 000
Kommunale avgifter	7	-91 217	-68 214	-75 000	-96 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 990	-6 827	0	0
Andre driftskostnader	8	-3 407	-3 401	-3 100	-3 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 182 209	-2 033 433	-192 600	-220 223
DRIFTSRESULTAT		-769 193	-1 739 025	220 400	254 777
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	7 177	3 296	0	0
Finanskostnader	10	-151 384	-47 108	-145 000	-185 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-144 207	-43 812	-145 000	-185 000
ÅRSRESULTAT		-913 400	-1 782 837	75 400	69 777
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0-1 695 302		
Udekket tap		-913 400	-87 535		



BERGSÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 953 468 255, KUNDENR. 3171

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	2 681 200	2 681 200
Tomt		98 400	98 400
Miljøbankkonto, øremerket		9 233	6 464
SUM ANLEGGSMIDLER		2 788 833	2 786 064
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		114 378	1 137 479
Skattetrekkkonto OBOS-banken		350	350
Sparekonto OBOS-banken		178 559	173 859
SUM OMLØPSMIDLER		293 287	1 311 688
SUM EIENDELER		3 082 121	4 097 753
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 6 * 100		600	600
Udekket tap	12	-1 000 935	-87 535
SUM EGENKAPITAL		-1 000 335	-86 935
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 859 842	2 923 158
Borettsinnskudd	14	1 194 000	1 194 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	9 006	6 432
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 062 848	4 123 590

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	0	60 119
Skyldige offentlige avgifter	0	282
Påløpte renter	15 041	697
Påløpte avdrag	4 566	0
SUM KORTSIKTIG GJELD	19 607	61 098

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **3 082 121** **4 097 753**

Pantstillelse	16	4 294 000	4 294 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 03.04.2024
Styret i Bergsåsen Borettslag

Bjørn Granbakken/s/

Inger Marie Tjelde/s/ Henriette Øygarden/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	413 016
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	413 016

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 3 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 414.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lilleby Bygg	-779 780
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-779 780
Drift/vedlikehold bygninger	-215 820
Drift/vedlikehold brannsikring	-842
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-996 442

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-91 217
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 217

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-871
Andre kontorkostnader	-483
Bank- og kortgebyr	-2 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 407

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 282
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 895
SUM FINANSINNTEKTER	7 177

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 388
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-138 996
SUM FINANSKOSTNADER	-151 384

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	2 779 600
Utskilt tomteverdi	-98 400
SUM BYGNINGER	2 681 200

Tomten ble kjøpt i 1984

Gnr.248/bnr.119

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

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-400 000
Nedbetalt tidligere	160 550
Nedbetalt i år	23 614
	-215 836

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 700 000
Nedbetalt tidligere	16 292
Nedbetalt i år	39 702
	-2 644 006

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 859 842****NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-1 194 000
	-1 194 000

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-9 006
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-9 006

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 194 000
Pantelån	2 859 842
Påløpte avdrag	4 566
TOTALT	4 058 408

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 681 200
Tomt	98 400
TOTALT	2 779 600



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6621527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023 Tak, kledning og etterisolering

Høsten 2022 inngikk styret i Bergsåsen Borettslag avtale med snekkerfirma Lillebybygg AS. Arbeidet består av utvendig rehabilitering av bygningsmassen på boligene. Avtalen gjelder etterisolering, ny kledning og nytt tak på alle leilighetene. Totale prosjektkostnader ca kr 2 600 000,-



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 3171 Selskapsnavn: Bergsåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.