



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BERGENSGATEN 13  
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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 234	1 129 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 234</b>	<b>1 129 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		845 967	756 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>891 607</b>	<b>796 175</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 627</b>	<b>333 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 205	5 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 205</b>	<b>5 055</b>
Annen finanskostnad		202 209	130 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>202 209</b>	<b>130 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 004</b>	<b>-125 262</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 623	208 054
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 262 625	1 262 625
Sum varige driftsmidler		1 262 625	1 262 625
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 262 625	1 262 625
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 275	28 108
Sum fordringer		35 275	28 108
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 750	787 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 750	787 439
Sum omløpsmidler		900 026	815 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 162 651</b>	<b>2 078 172</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		860 000	860 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>860 000</b>	<b>860 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 062 727	3 145 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 062 727</b>	<b>-3 145 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 202 727</b>	<b>-2 285 350</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 315 143	3 396 207
Øvrig langsiktig gjeld		934 000	934 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 249 143</b>	<b>4 330 207</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 249 143</b>	<b>4 330 207</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 253	949
Leverandørgjeld		17 828	15 905
Skyldige offentlige avgifter		5 640	
Annen kortsiktig gjeld		66 514	16 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>116 235</b>	<b>33 315</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 365 378</b>	<b>4 363 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 162 651</b>	<b>2 078 172</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629653

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 042 662  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS BERGENSGATEN 13  
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: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2024

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 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, 16.07.2024

---

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



Organisasjonsnr: 934 042 662  
AS BERGENSGATEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 234	1 129 490
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 234</b>	<b>1 129 490</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 640	39 935
Annen driftskostnad		845 967	756 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>891 607</b>	<b>796 175</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>268 627</b>	<b>333 315</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 205	5 055
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 205</b>	<b>5 055</b>
Annen finanskostnad		202 209	130 317
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>202 209</b>	<b>130 317</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 004</b>	<b>-125 262</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		82 623	208 054
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>



Organisasjonsnr: 934 042 662  
AS BERGENSGATEN 13

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 262 625	1 262 625
Sum varige driftsmidler		1 262 625	1 262 625

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		1 262 625	1 262 625
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		35 275	28 108
Sum fordringer		35 275	28 108

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 750	787 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 750	787 439

Sum omløpsmidler		900 026	815 547
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 162 651</b>	<b>2 078 172</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		860 000	860 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		860 000	860 000

Opptjent egenkapital



Udekket tap	3 062 727	3 145 350
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 062 727</b>	<b>-3 145 350</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 202 727</b>	<b>-2 285 350</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 315 143	3 396 207
Øvrig langsiktig gjeld	934 000	934 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 249 143</b>	<b>4 330 207</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 249 143</b>	<b>4 330 207</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 253	949
Leverandørgjeld	17 828	15 905
Skyldige offentlige avgifter	5 640	
Annen kortsiktig gjeld	66 514	16 461
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>116 235</b>	<b>33 315</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 365 378</b>	<b>4 363 522</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 162 651</b>	<b>2 078 172</b>



Organisasjonsnr: 934 042 662  
AS BERGENSGATEN 13

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. 7297

AS Bergensgaten 13



## Velkommen til generalforsamling i AS Bergensgaten 13

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 generalforsamlingen:

24. juni 2024 kl. 18:00, Bergensgata 13.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utskifting av nøkler til fellesdører (inngang, kjeller og loft)

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Bergensgaten 13



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

### Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos 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 Alexander Aalvik i Obos 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

#### Vedlegg

1. 7297 Årsrapport til styrevernet (002).pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 40.000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



3 styremedlemmer er på valg, herunder styreleder. Styret oppfordrer beboere i gården til å engasjere seg i en felles innsats for gårdens drift og økonomi.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haben Helene Habte

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

## **Utskifting av nøkler til fellesdører (inngang, kjeller og loft)**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

I slutten av mars ble det stjålet en systemnøkkel. Vi vet at personen var inne i bygget og tok seg inn i en bod. Eierens dørlås er byttet, men nøkkelsylindere til inngangsdører, kjellerdører og loft er ikke byttet. Styret har fått inn to tilbud på jobben. Pris for utskifting og arbeid ca. kr 28 000,-. Nøkler kommer i tillegg. Dette medfører at alle får 2 nøkler (en til ytterdør og en til privat inngangsdør) istedenfor dagens situasjon der samme nøkkel passer til ytterdør og leilighetsdører.

### **Styrets innstilling**

Det har nå gått en stund siden innbruddet. Ønsker å stemme over om låsene skal byttes ut.

### **Forslag til vedtak**

Bytte nøkkelsystem



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragne Røstbakken	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Amanda Garberg	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Tom Christer Ruud	Bergensgata 13 A
Styremedlem	Eirik Kalkvik Stenberg	Bergensgata 13 C

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### 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 AS Bergensgaten 13

Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

222 28

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

AS Bergensgaten 13 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Gjennom 2023/204 har styret gjennomført følgende arbeider på vegne av aksjeselskapet Bergensgata 13:

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter i løpet av året for å behandle diverse saker som angår selskapet. Dette omhandler blant annet vedlikeholdsarbeid, parkering, fellesområder m.m.

Det har blitt gjennomført 2 dugnader, høst + vår, for å holde bakgård og fellesområder vedlike. Det planlegges en ekstra hagedugnad i løpet av juni.

Utenom dette har styret behandlet enkelthenvendelser på vegne av gårdens beboere. Eksempler på dette er at det gjennom året har oppstått problemer med dørlåser flere ganger, vi har hatt flere eierskifter og oppfølging av parkeringsplasser.

Dialog med andre boligselskaper:

- Det har nylig kommet et nabovarsel fra Moldegata. Vinduer skal byttes ut for fasade vendt mot vår bakgård.

Spesielle uforutsette hendelser:

- en systemnøkkel har blitt stjålet og en beboer har hatt innbrudd i boden. Beboeren har byttet sylinder til sin lås. For fellesdører er dette mer krevende da hele systemet må skiftes ut og alle må få nye nøkler. Vi venter per nå på tilbud fra firma.
- Det har blitt observert flere sprøyter i bakgården, det har blitt sendt ut melding om dette på Vibbo.
- Funn av feil felleskostnader ved eierskifte.

Fremtidige planer:

- Det har tidligere blitt vedtatt at oppganger skal pusses opp, dette er utsatt grunnet høye anbudskostnader i forhold til tidligere forventninger. Pristak bør settes.
- Vurdere orienteringsplan for brannvern da dette mangler i sameiet.
- Utskifting av brannalarmer med kjente feil.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

## Resultat

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

## Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 783.791.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 62000 til større vedlikehold som omfatter brannvern og annet vedlikehold.

### 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 strømsøtten 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 AS Bergensgaten 13.

### Lån

AS Bergensgaten 13 har 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15.7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Bergensgaten 13

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bergensgaten 13 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 selskapets 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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 internkontroll 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende 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>

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetakselskap 729/Årsrapport til styret for året (002).pdf



Oslo, 30. mai 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**AS BERGENSGATEN 13**  
**ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 234	1 129 420	1 150 000	1 342 255
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 160 234</b>	<b>1 129 490</b>	<b>1 150 000</b>	<b>1 342 255</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 935	-4 950	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-5 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-91 925	-88 378	-92 400	-98 000
Konsulenthonorar	6	-11 625	-3 150	-5 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-40 848	-24 489	-57 000	-62 000
Forsikringer		-189 314	-176 497	-183 000	-201 300
Kommunale avgifter	8	-227 230	-188 616	-215 000	-258 200
Energi/fyring		-8 845	-9 037	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 049	-103 989	-107 000	-111 300
Andre driftskostnader	9	-155 756	-154 209	-148 700	-181 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-891 607</b>	<b>-796 175</b>	<b>-862 050</b>	<b>-984 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>268 627</b>	<b>333 315</b>	<b>287 950</b>	<b>357 615</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 205	5 055	0	0
Finanskostnader	11	-202 209	-130 317	0	-224 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-186 004</b>	<b>-125 262</b>	<b>0</b>	<b>-224 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>82 623</b>	<b>208 054</b>	<b>287 950</b>	<b>133 615</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		82 623	208 054		

**AS BERGENSGATEN 13**  
**ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	12	1 248 415	1 248 415
Tomt		14 210	14 210
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 262 625</b>	<b>1 262 625</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		2 788	96
Forskuddsbetalte kostnader		32 487	28 012
Driftskonto OBOS-banken		339 071	275 598
Sparekonto OBOS-banken		525 679	511 841
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>900 026</b>	<b>815 547</b>

**SUM EIENDELER****2 162 651 2 078 172****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Aksjekapital	13	860 000	860 000
Udekket tap	14	-3 062 727	-3 145 350
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 202 727</b>	<b>-2 285 350</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 315 143	3 396 207
Annen langsiktig gjeld	16	934 000	934 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 249 143</b>	<b>4 330 207</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 514	16 461
Leverandørgjeld		17 828	15 905
Skyldige offentlige avgifter	17	5 640	0
Påløpte renter		19 800	949
Påløpte avdrag		6 453	0
Annen kortsiktig gjeld	18	40 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>116 235</b>	<b>33 315</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****2 162 651 2 078 172**

Pantstillelse	19	5 134 000	5 134 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2024

Styret i AS Bergensgaten 13

Ragne Røstbakken/S/

Amanda Garberg/S/

Tom Christer Ruud/S/

Vedlegg 1

12 av 19

7297 Årsrapport til styreverret (002).pdf

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	939 216
Bredbånd	96 768
Trappevask	53 760
Parkeringsleie	33 750
Loft	28 668
Eiendomsskatt	8 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 160 234</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</b>

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: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 625</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 349
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 412
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-40 848</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 081
Vann- og avløpsavgift	-123 179
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-93 930
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-227 230</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-525
Container	-5 161
Driftsmateriell	-1 999
Lyspærer og sikringer	-750
Vaktmestertjenester	-70 616
Renhold ved firmaer	-54 072
Snørydding	-18 510
Andre fremmede tjenester	-464
Andre kontorkostnader	-959
Bank- og kortgebyr	-2 700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-155 756</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	623
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 205</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-202 209
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-202 209</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1914.

Gnr.222/bnr.28

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

**NOTE: 13****AKSJEKAPITAL**

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

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

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	803 793
Nedbetalt i år	81 064



	-3 315 143
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 315 143</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Fellesobligasjoner aksjonærer	-934 000
-------------------------------	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-934 000</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 640</b>
---	---------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-40 000
---------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-40 000</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 315 143
Påløpte avdrag	6 453
<b>TOTALT</b>	<b>3 321 596</b>

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

Bygninger	1 248 415
Tomt	14 210
<b>TOTALT</b>	<b>1 262 625</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 691789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Bytte dører	Styret er i gang med å bytte dører til oppgangene, dette vil koste ca. kr 200 000 og finansieres av oppsparte midler 02.10.19
2014 - 2014	Fasaderehabilitering	Jens Petter Lunde AS står for fasaderehabiliteringen.
2014 - 2014	Loftsutbygging/Salg av loftsareal	Loftsutbygging (forutsatt godkjenning plan og bygg, og byantikvar). THOAND

Leilighet nr 11, 19 og 28 har kjøpt deler av loft.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.06.24

Selskapsnummer: 7297 Selskapsnavn: AS Bergensgaten 13

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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