



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 864 207
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGENSGATA 3
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 154 995	2 062 334
Sum inntekter		2 154 995	2 062 334
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		11 830 377	1 516 792
Sum kostnader		11 898 837	1 585 252
Driftsresultat		-9 743 842	477 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 448	17 906
Sum finansinntekter		58 448	17 906
Annen finanskostnad		376 069	170 023
Sum finanskostnader		376 069	170 023
Netto finans		-317 621	-152 117
Resultat før skattekostnad		-10 061 463	324 965
Årsresultat		-10 061 463	324 965
Totalresultat		-10 061 463	324 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 061 463	324 965
Sum overføringer og disponeringer		-10 061 463	324 965



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		12 513 615	12 513 615
Sum varige driftsmidler		12 513 615	12 513 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 513 615	12 513 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 708	42 830
Sum fordringer		43 708	42 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 426 652	2 491 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 426 652	2 491 786
Sum omløpsmidler		2 470 361	2 534 616
SUM EIENDELER		14 983 976	15 048 231

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			5 354 786
Udekket tap		4 706 677	
Sum opptjent egenkapital		-4 706 677	5 354 786
Sum egenkapital		-4 703 777	5 357 686
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 245 328	5 374 264
Øvrig langsiktig gjeld		4 155 900	4 155 900
Sum annen langsiktig gjeld		17 401 228	9 530 164
Sum langsiktig gjeld		17 401 228	9 530 164
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66 191	699
Leverandørgjeld		2 175 020	151 736
Annen kortsiktig gjeld		45 314	7 946
Sum kortsiktig gjeld		2 286 525	160 381
Sum gjeld		19 687 753	9 690 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 983 976	15 048 231



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446002

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 864 207
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGENSGATA 3
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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 864 207
BORETTSLAGET BERGENSGATA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 154 995	2 062 334
Sum inntekter		2 154 995	2 062 334
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		11 830 377	1 516 792
Sum kostnader		11 898 837	1 585 252
Driftsresultat		-9 743 842	477 082
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 448	17 906
Sum finansinntekter		58 448	17 906
Annen finanskostnad		376 069	170 023
Sum finanskostnader		376 069	170 023
Netto finans		-317 621	-152 117
Resultat før skattekostnad		-10 061 463	324 965
Årsresultat		-10 061 463	324 965
Totalresultat		-10 061 463	324 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 061 463	324 965
Sum overføringer og disponeringer		-10 061 463	324 965



Organisasjonsnr: 948 864 207
BORETTSLAGET BERGENSGATA 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 513 615	12 513 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		12 513 615	12 513 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		43 708	42 830
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 426 652	2 491 786
Sum omløpsmidler		2 470 361	2 534 616
SUM EIENDELER		14 983 976	15 048 231
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
			5 354 786



Udekket tap	4 706 677	
Sum opptjent egenkapital	-4 706 677	5 354 786
Sum egenkapital	-4 703 777	5 357 686
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 245 328	5 374 264
Øvrig langsiktig gjeld	4 155 900	4 155 900
Sum annen langsiktig gjeld	17 401 228	9 530 164
Sum langsiktig gjeld	17 401 228	9 530 164
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	66 191	699
Leverandørgjeld	2 175 020	151 736
Annen kortsiktig gjeld	45 314	7 946
Sum kortsiktig gjeld	2 286 525	160 381
Sum gjeld	19 687 753	9 690 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	14 983 976	15 048 231



Organisasjonsnr: 948 864 207
BORETTSLAGET BERGENSGATA 3

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. 6037

Borettslaget Bergensgata 3



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bergensgata 3

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Fellesstua i Bergensgata 3.

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 og stor takk
7. Forslag til vedtektsendring
8. Bevertning
9. Ventilasjonsanlegg i bakgården
10. Renhold
11. Sykkelskur i bakgården: Parkering og oppbevaring av sykler
12. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
13. Oppussing/maling av balkongene
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Bergensgata 3



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

Styreleder Donald Brown er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer og stor takk

Forslag fremmet av:
Berit M. Dalvik, leilighet 304

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undertegnede vil fremme følgende forslag og takk.

1. Jeg vil rette en meget stor takk til styret, og spesielt til styreleder, for en meget god innsats i det krevende året vi har bak oss. Uten styrets gode oppfølging og initiativ, hadde fjorårets rehabilitering ikke gått så greit som det tross alt gjorde. Noen utfordringer oppstår naturligvis i et slikt stort prosjekt, da det ikke er til å unngå. Men, jeg vil tro at de aller fleste er godt fornøyd når vi nå er i mål.



Jeg foreslår derfor at styret gis et ekstraordinært tilleggshonorar på minimum 20 000 kroner for jobben i 2023, og at minst halvparten av dette tilfaller styreleder.

Generalforsamlingen i 2023 fastsatte styrets honorar til 60 000 kroner. Jeg foreslår at styrets honorar i 2024 økes med 10 %.

2. Jeg ønsker også at generalforsamlingen ber styret om å overbringe en meget stor takk til den/de som ga den rause hotelloppholdsgaven i fjor. Det bidro til at store deler av den perioden leiligheten var uten vann og avløp ble en mye bedre og smidigere tid for mange av oss.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis et ekstraordinært tilleggshonorar på minimum 20 000 kroner for jobben i 2023, og at minst halvparten av dette tilfaller styreleder. Generalforsamlingen i 2023 fastsatte styrets honorar til 60 000 kroner. Jeg foreslår at styrets honorar i 2024 økes med 10 %, dvs. til kr 66 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av:

Marianne Viste

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styremedlemmer i borettslagets styre, skal bestå av : Andelseiere som bor og har adresse, Bergensgata 3.

REF: Lov om borettslag

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det tilføres i borettslagets vedtekter at: Kun andelseiere kan være styremedlemmer eller varamedlemmer i styret.



Sak 8

Beverting

Forslag fremmet av:

Marianne Viste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har hatt store utgifter de siste årene, noe som har medført betydelig økning av fellesutgifter. Styret mottok honorar pålydende 60.000 kr 2021/2022/2023.

Det fremkommer i regnskap fra 2023, at styret også fikk dekket bevertning for 4873 kr!? I et lite borettslag som Bergensgata 3, skulle det være unødvendig med ekstra honorar til bevertning. I statlige bedrifter er det ikke lenger vanlig å få dekket slike utgifter med mindre en er borte over flere døgn i embets medfør. Honoraret som styret får skulle også kunne dekke, dets behov for mat og drikke under styremøter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Beverting dekkes ikke av felleskostnader.

Sak 9

Ventilasjonsanlegg i bakgården

Forslag fremmet av:

Marianne Viste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegg i bakgården, som tilhører Joker butikken, er veldig støyende. Støyen er økende i sommer halvåret.

Styrets innstilling

Styret har ingen konkret anbefaling, da dette er en sak som er underlagt gjeldene støyforskrifter.

Forslag til vedtak

Vifter til ventilasjonsanlegg lydisoleres.



Sak 10

Renhold

Forslag fremmet av:

Marianne Viste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Renhold i fellesarealer er ikke tilfredstillende utført. Mye vann på gulvene etter de har vasket/moppet. Dørene og speil i heisen er skjoldet etter vask. Det lukter sterkt av kjemikalier etter vask. Borettslaget betaler mye for renhold , 171 540 kr, i 2023 .

Styrets innstilling

Styret har ingen konkret innstilling. Vår erfaring er at firmaene ender opp på samme kvalitet på utført arbeide over tid.

Forslag til vedtak

Det hentes inn anbud fra andre firma.

Sak 11

Sykkelskur i bakgården: Parkering og oppbevaring av sykler

Forslag fremmet av:

Trude Sanni og Ulf Bjørklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innledning

Dagens sykkelparkering under trappa i kjelleren er ikke optimal. Vi ønsker derfor å få satt opp et låsbart skur i bakgården.

Dette burde være mulig uten å byggemelde dersom vi ikke bygger større en 50 kvadratmeter.

Vi har sett på et par ulike alternativ og mener at det er mulig å få dette til for ca. 150000 inkludert grunnarbeid og hjelp til oppføring. Vi kan jo også undersøke om det er mulig å få støtte fra kommunen eller OBOS til finansiering.

Det vi vurderer er et skur med 10 til 15 plasser med låsbar dør og sykkelstativ som syklene kan låses til. Vi har ikke tatt stilling til endelig plassering i bakgården.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å få gå videre med disse planene med sikte på å ha sykkelskuret klart til kommende vinter.

Beskrivelse



Behovet for parkering og oppbevaring av sykler er større en tidligere, da syklene kan være dyre og bør beskyttes fra regn og snø samt hindre lett tilgang for sykkeltjuver. Dagens løsning med oppbevaring av sykler under trappa er ikke god nok med hensyn til plass.

Vi har sett på ulike løsninger av sykkelskur på nettet. Det finnes mange løsninger, både åpne løsninger og skur som kan stenges og låses. Vi mener sistnevnte er den beste løsningen. Flere har elektriske sykler som bør oppbevares tørt.

De alternativene vi har sett på kommer som byggesett. Fundamentering og montering må vi ordne selv.

Vi har sett på flere alternativer og nevner disse:

VERENA: 10 plasser med stativ. Pris: 36825 Kr. Dører mot tillegg i pris. Fundament og arbeid / montering kommer i tillegg.

BUNCH: 5 plasser. Pris: 26765 Kr. Stativ som tillegg ca. 3000. Også her kommer fundament og arbeid / montering i tillegg.

Begge disse løsningene er modulbaserte og kan utøkes med 5 og 5 plasser.

SEFBO. Firma som kan levere full pakke, men der har vi ikke sjekket pris

Som dere ser har vi ikke kommet veldig langt. Vi har heller ikke gjort oss opp en mening om endelig passering i bakgården.

Med vennlig hilsen

Trude Sanni og Ulf Bjørklid

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra Trude Sanni og Ulf Bjørklid.

Forslag til vedtak

Vi ber generalforsamlingen om å få gå videre med disse planene med sikte på å ha sykkelskuret klart til kommende vinter.

Sak 12

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Rolf Erik Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget ber forretningsfører OBOS om å utrede muligheter og betingelser for en såkalt IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld). En IN-ordning innebærer at fellesgjelden, eller en del av den, stykkes ut på andelseierne, slik at de som ønsker kan nedbetale sin privatiserte gjeldsdel raskere eller slette den helt.

Begrunnelse



Borettslaget har nå en høy fellesgjeld, som med renter og avdrag betyr høye husleier (fellesutgift) i lang tid. Noen andelseiere kan ha oppsparte midler der gevinsten kan være større ved å nedbetale gjeld (gir redusert husleie) enn ved å ha dem i banken. Og noen kan ha mulighet for privat lån på gunstigere betingelser enn borettslagets felleslån.

Styrets innstilling

Styret har ingen konkret innstilling til forslaget. En eventuell IN-ordning må undersøkes juridisk. Da vi skattemessig lignes som selskap, ikke borettslag. Dette p.g.a. leieinntektene fra næringslokalene.

Forslag til vedtak

Borettslaget ber forretningsfører OBOS om å utrede muligheter og betingelser for en såkalt IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

Sak 13

Oppussing/maling av balkongene

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter flere henvendelser fra beboere går styret inn for oppussing/maling av balkongene.

Forslag til vedtak

Oppussing/maling av balkongene vedtas.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Clarence Donald Brown

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Schwartz



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Heidi Anita Meisingset
- Marianne Viste

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Borettslaget Bergensgata 3

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Clarence Donald Brown	Bergensgata 3
Styremedlem	Dag Sandem	Bergensgata 3
Styremedlem	Bente Schwartz	Bergensgata 3
Varamedlem	Unni Nyheim Kristoffersen	Bergensgata 3
Varamedlem	Heidi Anita Meisingset	Bergensgata 3

Valgkomiteen

Berit Malene Dalvik	Bergensgata 3
Tommy Vidar Engedal	Bergensgata 3

Generelle opplysninger om Borettslaget Bergensgata 3

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Borettslaget Bergensgata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948864207, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

222 18

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.

Borettslaget Bergensgata 3 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.



STYRETS ARBEID 2023

Sammendrag:

Styret har ila. 2023 avdekket forhold som har betydelig konsekvenser for borettslaget, hovedsakelig en taklekkasje. Denne er avgrenset, men det har oppstått følgeskader. Disse vil utbedres som en forsikringssak.

Rehabilitering av sanitæranlegg og våtrom går over i en avslutningsfase, flere fhv. små ting må gjennomføres. Avventer overtakelsesprotokoll og ferdigattest.

Leiekontrakten med Joker er reforhandlet. Avtalen er signert av begge parter, og løper f.o.m. 01.10.2023. Den nye avtalen inneholder mindre endringer av betingelsene i original kontrakten fra 2013. Den nye kontrakten løper i 5 år med opsjon på 5 nye år.

Grunnlaget for takprosjektet blir pga. lekkasjen i hovedtaket og følgeskader til en andel pga. svakhet i tak m.m.. Skade må utbedres pga. elde på taket (40 år i 2025).

Forsikringsselskapet bekreftet at de ikke dekker følgeskade der taket er mer enn 40 år gammelt. Styret søkte om, og takprosjektet ble godkjent i GF samt lånopptak.

Forkortelse:

BH: Byggherre, prosjekteier

TE: Totalentreprenør, hovedansvarlig for utføring av prosjektet

OPAS: OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse styrets faglige ressurs på gjeldende prosjektet

Møtevirksomhet:

Styret har avholdt 21 ordinær styremøter. Frekvensen var større enn tidligere år, og skyldes rør- og våtromsrehabiliteringen.

Rør og våtromsprosjektet Byggemøte: TE, OPAS og styret hadde 9 ordinære byggemøter + 1 møte med kun OPAS + styret i forbindelse med oppfølging og gjennomføring av rør- og våtromsprosjektet m.m..

Styret/OPAS /TE - Takprosjektet:

Div. møter med OPAS for å sette premisser for prosjektet og valg av TE, deretter med utvalg av tilbyderne, og TE

Ellers har vi hatt jevnlig kontakt mellom møtene når det har vært behov for dette.

Prosjekt i 2023: Gjennomført: Rør og våtromsprosjektet.

Prosjektet er i en avslutningsfase, men det gjenstår flere saker av mindre karakter som fortsatt må bli løst.

Ny callinganlegget Defigo (digital adgangskontroll)

Under rør- og våtromsprosjektet ble kabling til eksisterende callinganlegg dessverre kuttet tvert, og et nytt system måtte bli anskaffet. TE og BH (Byggherre) fant frem til Defigo systemet. Systemet gir beboerne mulighet til audiovisuell kommunikasjon med sine besøkende v/inngangsparti før de blir sluppet inn. Installasjon var ikke like enkel som man hadde regnet med. Noen av oss måtte skaffe nye rutere for at anlegget fungere tilfredsstillende Dette utvidet installasjonstid over i det nye året, Defigo-systemet blir regnet som stabilt og driftssikkert tidlig i 2024.

Defigo-system gir beboere mere trygghet og kontroll når det gjelder besøkende i bygget.

Styret har hatt et godt og vel fungerende samarbeid med våre samarbeidspartnere og andelseiere, samarbeid har gitt styret god hjelp for beslutning der innsikten og kompetansen har vært mangelfull.

Det er med jevne mellomrom blitt sendt ut nyhetsbrev og annen informasjon til beboerne for å holde beboer informert så godt som mulig om aktualiteter. Ved siden av å legge dette i postkassene så er de også blitt distribuert på VIBBO.

På vårparten hadde vi leid inn containere slik at beboerne kunne få kastet av overfloden som samler seg opp i boder og skap.



Digital kommunikasjon:

Styret oppfordrer alle til å registrere eller oppdatere kontaktinformasjonen, (dvs. e-postadresse og mobil nr.), for å få til rask og effektiv digital kommunikasjon mellom styret og beboerne. Disse opplysningene sendes til styreleders e-postadresse donald.brown@getmail.no eller legges i styrets postkasse. Vi oppfordrer også til å opprette profil på VIBBO hvis dette ikke er gjort.

NB: Er du usikker på noe rundt dette er det bare å ta kontakt med styret så skal vi hjelpe til som best vi kan.

HMS: (Helse, Miljø og sikkerhet)

Dette er synonymt med «Internkontroll». Et systematisk tiltak som alle styrer er pålagt å jobbe etter. Det sikrer planlegging, systematisering og utføring av aktiviteter i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og regelverk. Vårt vaktmesterselskap (GOS) har gode rutiner i så måte, og bistår oss i det daglige. Vi mener at vi har fått systematisert gode rutiner, men jobber hele tiden for eventuelle forbedringer. Foruten GOS har vi samarbeidsavtale med flere for ivaretagelse på eiendommen.

- Honeywell Life Safety AS og Norsk Brannvern AS på brannsikkerhet.
- Elektro-Sivert AS på elektriske anlegg.
- Energima AS på ventilasjonsanlegg.
- Søstre Amundsen AS og Rørlegger Teknikk AS på vann og avløp.

Larviksgata Vel:

Som tidligere kjent er borettslaget med i vellet. Vår styreleder sitter i styret der og er vår talsperson. Styremøtene holdes i fellesstua vår, men noen medlemmer har deltatt over «Teams» pga. reisevei mv.

Vellet ansvarsområde er Larviksgatas østre del, fra Bergensgata til Maridalsveien, og formålet er å ivareta interessene til alle gårdene som omkranser dette området. Så som parkeringsbestemmelser, brøyting og strøing på vinteren, vask/vårrengjøring og generelt vedlikehold av gateløpet. Det siste året har det også blitt gjennomført pleie/beskjæring av trærne. Vi oppsummerer med at det er et positivt og godt samspill mellom vellet og gårdene rundt.

Ny avtale og eller oppdatering(er) inngått i 2023:

- Avtale med OPAS, prosjektledelse på Takrehabiliteringsprosjektet
- Avtale med rasfare.no fjerning av istapper mm.
- Defigo dørtelefon med kamera.

Planer for 2024:

- Rør- og våtromsfornyings prosjekt blir avsluttet.
- Takprosjektet blir gjennomført av Malercompagniet AS valgt som utførende entreprenør (TE). Prosjektledelse OPAS v/Ole H. Ness.

Bakgården 2023:

Det ble redusert tilgang til å bruke bakgården pga. brakkerigg. Dette vil også prege bakgården første halvdel av 2024. Styret har som mål at bakgården vil bli gjenopprettet til glede for beboerne.

Grønt og frodig vekst i bakgård kommer tilbake.

Ny andelseiere i 2023:

Andel 202, 207 og 302 fikk ny eier

Til slutt vil vi takke for tillitten dere har vist oss i styret, og til alle som bidrar med stort og smått til at vi har et godt og hyggelig bomiljø hos oss.



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 budsjettert og skyldes drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkning samt låneopptak.

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.



Borettslaget Bergensgata 3

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 320 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bergensgata 3.

Lån

Borettslaget Bergensgata 3 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2024:

- Felleskostnader: 6 %
- Forretningslokale: 6 %
- Kabel-TV: Økt fra kr 389 per måned til kr 467

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BERGENSGATA 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BERGENSGATA 3.

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.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 3P4GT-E01Z2-LIF7M-DQ105-6P7P1-4GYT3



Borettslaget Bergensgata 3

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.	2 374 235	2 355 767	2 374 235	183 836
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-10 061 463	324 965	778 540	174 540
Tillegg for nye langsiktige lån	16 13 245 328	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -5 374 264	-306 497	-286 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 190 399	18 468	492 540	174 540
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	183 836	2 374 235	2 866 775	358 376
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 470 361	2 534 616		
Kortsiktig gjeld	-2 286 525	-160 381		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	183 836	2 374 235		



Borettslaget Bergensgata 3

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 138 066	2 062 159	2 221 000	2 284 000
Andre inntekter	3	16 929	175	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 154 995	2 062 334	2 221 000	2 284 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-16 010	-10 092	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-101 685	-97 760	-103 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-46 860	-228 898	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-10 817 911	-346 945	-320 000	-320 000
Forsikringer		-67 869	-58 463	-65 000	-75 000
Festeavgift		-14 136	-14 136	-15 000	-15 000
Kommunale avgifter	9	-166 325	-144 467	-172 000	-196 000
Energi/fyring		-228 234	-235 594	-230 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 847	-128 577	-135 000	-165 000
Andre driftskostnader	10	-217 500	-251 861	-274 000	-284 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 898 837	-1 585 252	-1 442 460	-1 531 460
DRIFTSRESULTAT		-9 743 842	477 082	778 540	752 540
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 448	17 906	0	0
Finanskostnader	12	-376 069	-170 023	0	-578 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-317 621	-152 117	0	-578 000
ORDINÆRT RES. FØR SKATT		-10 061 463	324 965	778 540	174 540
Skattekostnad	13	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-10 061 463	324 965	778 540	174 540
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	324 965		
Fra opptjent egenkapital		-5 354 786	0		
Udekket tap		-4 706 677	0		



Borettslaget Bergensgata 3

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 513 615	12 513 615
SUM ANLEGGSMIDLER		12 513 615	12 513 615
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 044	7 137
Forskuddsbetalte kostnader		39 664	35 693
Driftskonto OBOS-banken		478 320	466 501
Sparekonto OBOS-banken		1 948 333	2 025 285
SUM OMLØPSMIDLER		2 470 361	2 534 616
SUM EIENDELER		14 983 976	15 048 231
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Opptjent egenkapital		0	5 354 786
Udekket tap	15	-4 706 677	0
SUM EGENKAPITAL		-4 703 777	5 357 686
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 245 328	5 374 264
Borettsinnskudd	17	4 155 900	4 155 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 401 228	9 530 164
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 314	7 946
Leverandørgjeld		2 175 020	151 736
Påløpte renter		66 191	699
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 286 525	160 381
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 983 976	15 048 231
Pantstillelse	18	21 155 900	11 555 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2024,
Styret i Borettslaget Bergensgata 3

Clarence Donald Brown /s/

Dag Sandem /s/

Bente Schwartz /s/



Borettslaget Bergensgata 3

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 380 504
Lokaler	622 190
Kabel-TV	135 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 138 066

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Forsikring	8 723
Husleie - KPI regulering	8 106
Nøkler	100
SUM ANDRE INNETEKTER	16 929



Borettslaget Bergensgata 3

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -8 460

SUM PERSONALKOSTNADER -8 460

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 379, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 010.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -25 000

OBOS Prosjekt AS -20 410

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 450

SUM KONSULENTHONORAR -46 860

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS -781 684

Hovedentreprenør I - Oslo Baderom AS -9 510 159

Oslo kommune -7 030

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -10 298 873

Drift/vedlikehold bygninger -141 003

Drift/vedlikehold elektro -65 734

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -1 010

Drift/vedlikehold heisanlegg -146 501

Drift/vedlikehold brannsikring -49 394

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -105 397

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -10 817 911

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



Borettslaget Bergensgata 3

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-15 645
Vann- og avløpsavgift	-62 123
Renovasjonsavgift	-88 557
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 325

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 955
Diverse leiekostnader/leasing	-7 700
Verktøy og redskaper	-125
Driftsmateriell	-3 552
Vaktmestertjenester	-56 914
Renhold ved firmaer	-112 208
Andre fremmede tjenester	-5 351
Trykksaker	-1 721
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-379
Andre kontorkostnader	-7 973
Telefon, annet	-249
Porto	-2 125
Kontingenter	-500
Bankgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-878
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 500

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 633
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
SUM FINANSINTEKTER	58 448

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-40 855
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 278
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-287 936
SUM FINANSKOSTNADER	-376 069



Borettslaget Bergensgata 3

NOTE: 13

SKATTEKOSTNAD

	2023	2022
Resultat før skatt	10 061 463	324 965
Permanente forskjeller	500	500
Endring av midlertidige forskjeller	-10 061 963	-325 465
SUM SKATTEGRUNNLAG	0	0
Betalbar inntektskatt 22 %	0	0
Betalbar skatt formue 0,25 %	0	0
Avsatt for mye tidligere år	0	0
Årets skattekostnad	0	0

UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:

Forskjeller knyttet til	2022	2023	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Fordringer	0	0	0
Fremførbart unders.	2 677 512	12 738 475	-10 060 963
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel	2 677 512	12 738 475	-10 060 963
Utsatt skatt (+)/ - skattefordel (-) 22 %/ 22 %	-	589 053	2 802 465

I henhold til foreløpig regnskapstandard for behandling av fremtidige skatteøkende og skattereduserende skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme perioder utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel er ihht reglene for små foretak ikke balanseført.

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	12 513 615
SUM BYGNINGER	12 513 615

Gnr.222/bnr.18

Tomten er festet av Oslo kommune i 80 år fra 1984.

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



Borettslaget Bergensgata 3

NOTE: 15

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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012 -4 000 000

Nedbetalt tidligere 1 526 303

Nedbetalt i år 2 473 697

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017 -3 400 000

Nedbetalt tidligere 499 433

Nedbetalt i år 2 900 567

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023 -5 297 587

Økning i år -7 947 741

Nedbetalt i år 0

-13 245 328

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-13 245 328

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene



Borettslaget Bergensgata 3

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Borettslaget Bergensgata 3

OBOS-banken

Første avdrag er 30/05-2028

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2028

16, 26, 36, 46	650
11, 12, 13, 14, 21, 22	700
23, 24, 31, 32, 33, 34	700
41, 42, 43, 44	700
25, 35, 45, 105	900
17, 27, 37, 47, 51	950

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-3 969 600
Tilført i 2007	-186 300

SUM BORETTSINNSKUDD **-4 155 900**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 155 900
Pantelån	13 245 328
TOTALT	17 401 228

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

Bygninger	12 513 615
TOTALT	12 513 615



Annenn informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646579. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Nytt låssystem
2017	Utskifting av vinduer
2017	Utskifting av ventilasjonsanl.
2016	Universell utforming av rømningsveier
2016	Utskifting av varmtvannsbeholdere
2015	Rens ventiler/avløpsrør
2013	Oppussing av inngangsparti
2013	Brannsikring i tekniske rom
2012	Elektrorehabilitering
2012	Fasaderehabilitering
2012	Skiftet heis



Oslo, 11.4.2024

INNSTILLING STYREMEDLEMMER BORETTSLAGET

BERGENSGATA 3.

Valgkomiteen la for 3 uker siden ut skriv i alle postkasser med informasjon om hvem som var på valg til styret og ba om innspill til valg (Dag Sandem 1 år igjen i styret, ikke på valg).

Det kom i retur 2 innspill. Disse foreslo Marianne Viste. Med denne bakgrunn innstiller valgkomiteen følgende til valg på generalforsamlingen den 22.5.2024:

Styreleder- Donald Brown

Styremedlem- Bente Schwartz

Varamedlem -Marianne Viste

Varamedlem Heidi Anita Meisingset

Valgkomiteen v/ Berit Dalvik og Tommy Engedal ønsker gjenvalg.

Valgkomiteen

Tommy Engedal

Berit Dalvik



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 6037 Selskapsnavn: Borettslaget Bergensgata 3

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.