



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 932 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 941932940

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		955 157	756 648
Sum inntekter		955 157	756 648
Kostnader			
Lønnskostnad		73 650	51 344
Annen driftskostnad		536 892	415 711
Sum kostnader		610 542	467 055
Driftsresultat		344 615	289 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 131	11 893
Sum finansinntekter		14 131	11 893
Annen finanskostnad		302 120	274 901
Sum finanskostnader		302 120	274 901
Netto finans		-287 989	-263 008
Resultat før skattekostnad		56 626	26 585
Årsresultat		56 626	26 585
Totalresultat		56 626	26 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 626	26 585
Sum overføringer og disponeringer		56 626	26 585



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 471 627	2 471 627
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 866	14 019
Sum fordringer		6 866	14 019
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		161 584	255 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		161 584	255 288
Sum omløpsmidler		168 450	269 307
SUM EIENDELER		2 640 077	2 740 934

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 811 712	2 868 337
Sum opptjent egenkapital		-2 811 712	-2 868 337
Sum egenkapital		-2 807 212	-2 863 837
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 828 546	4 962 412
Øvrig langsiktig gjeld		599 250	599 250
Sum annen langsiktig gjeld		5 427 796	5 561 662
Sum langsiktig gjeld		5 427 796	5 561 662
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 609	17 781
Leverandørgjeld		2 902	4 412
Skyldige offentlige avgifter		2 747	3 204
Annen kortsiktig gjeld		12 235	17 712
Sum kortsiktig gjeld		19 493	43 109
Sum gjeld		5 447 289	5 604 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 640 077	2 740 934



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427678

Enheten

Organisasjonsnummer: 941 932 940
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 941 932 940
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		955 157	756 648
Sum inntekter		955 157	756 648
Kostnader			
Lønnskostnad		73 650	51 344
Annen driftskostnad		536 892	415 711
Sum kostnader		610 542	467 055
Driftsresultat		344 615	289 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 131	11 893
Sum finansinntekter		14 131	11 893
Annen finanskostnad		302 120	274 901
Sum finanskostnader		302 120	274 901
Netto finans		-287 989	-263 008
Resultat før skattekostnad		56 626	26 585
Årsresultat		56 626	26 585
Totalresultat		56 626	26 585
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 626	26 585
Sum overføringer og disponeringer		56 626	26 585



Organisasjonsnr: 941 932 940
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 471 627	2 471 627
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		6 866	14 019
Sum fordringer		6 866	14 019

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		161 584	255 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		161 584	255 288

Sum omløpsmidler		168 450	269 307
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 640 077	2 740 934
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 811 712	2 868 337



Sum opptjent egenkapital	-2 811 712	-2 868 337
Sum egenkapital	-2 807 212	-2 863 837
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 828 546	4 962 412
Øvrig langsiktig gjeld	599 250	599 250
Sum annen langsiktig gjeld	5 427 796	5 561 662
Sum langsiktig gjeld	5 427 796	5 561 662
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 609	17 781
Leverandørgjeld	2 902	4 412
Skyldige offentlige avgifter	2 747	3 204
Annen kortsiktig gjeld	12 235	17 712
Sum kortsiktig gjeld	19 493	43 109
Sum gjeld	5 447 289	5 604 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 640 077	2 740 934



Organisasjonsnr: 941 932 940
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3892

BORETTSLAGET BERGSTIEN 11



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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 2025 kl. 18:00, Loftslokalet, Bergstien 11, Oslo.

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.

Beboermøte

Årsmøtet skjer etter egne retningslinjer for dette og det er ikke rom for å ha generelle diskusjoner eller behandle annet enn det som står i innkallingen.

Etter at selve årsmøtet er avsluttet så tar vi 5 minutter pause og benstrekk og deretter er styret tilgjengelig for beboermøte der alt mulig kan informeres om og tas opp med styret.

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 i borettslaget

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11



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

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] 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. 3892 Borettslaget Bergstien 11.pdf
2. 3892 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Ekstern styreleder mottar honorar månedlig iht avtale (årlig 35 844 kr) + evt tillegg dersom ekstraoppgaver utføres. 22.000 fordeles på resten av styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 58.000 kroner.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte i borettslaget

Kommentar: Ett styremedlem har flyttet og trukket seg fra styret og må derfor erstattes. Om mulig ønskes det 2 vara-medlemmer men etter loven er det kun nødvendig med ett vara-medlem.

Innstilling

Styret ønsker flere interesserte til styreverv. Mulig å melde seg for dette før eller under årets generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erwin Paul Van't Land

Stiller seg tilgjengelig for valg som styremedlem.

Valg av 1 styremedlem (se kommentar) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (se kommentar):

- Baard Johannes Kvidaland

Har sittet ett år som styremedlem men har planer om å flytte og ønsker å bli erstattet av noen som bor i borettslaget.

Valg av 1 vara-medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara-medlem:

- Christine Widerøe Frenvik

Stiller seg tilgjengelig for gjenvalg



Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025

Hva er gjort i styreåret 2024:

- Innkjøpt elektrisk gressklipper for bakgården
- Reparasjon av port/lås
- Gjennomført befaring og sjekket tilstand bygningsmasse/uteareal og brannsikkerhet.
- Takrenner er rensset og vurdert (firmaet Albretsen & Groshennig AS ble benyttet)
- Fått sjekket takets tilstand, mottatt avvik og iverksatt utbedringer for å hindre vannlekkasjer/skader
- Flere befaringer i leiligheter, lyd/støy, lekkasjer etc
- Utbedringer etter vannlekkasje hendelse (forsikringssak)
- Behandlet søknad om utleie av leilighet
- Laget rutine for og oversikt over utleie av leiligheter
- Facebook faset ut som informasjonskanal for og i borettslaget. Startet opp arbeide med å få mer nyttig informasjon tilgjengelig på Vibbo (under «temaer»). Dette vil fortsette i tiden fremover
- Fulgt opp manglende vasking som beboerne står for
- Gjennomføring av en høstdugnad
- Styret har hatt befaring og vurdert anbefaling om å flytte hovedstoppekran inn i bygget som krever tilgang til beboers bod
- Styret har tatt i bruk vedlikehold og bærekraft modulen for kartlegging av både utførte utbedringer og kommende behov.
- Fornyet avtalen med Telia om bredbånd/internett
- Styret har startet å gi kort informasjon på Vibbo etter styremøtene med informasjon som kan være av interesse for eiere/beboere
- Utarbeidet budsjett for 2025 og styret la følgende inn i budsjettet: 15.000 for å feste hovedvannrør i kjeller og reduksjonsventil for å unngå skader/lekkasje 8.000 ny lampe ved inngangsparti/portrom Vedtatt på å øke felleskostnadene med 20% for å dekke utgifter etter sterk økning i de aller fleste utgifter

Styrets planlagte aktiviteter i styreåret 2025:

- Gjøre de nødvendige utbedringer pålagt etter el-tilsyn og kontroll av brannvarslingsløsningen
- Gjøre de nødvendige utbedringer av taket for å unngå vannlekkasjer og skader det vil påføre bygningsmassen
- Utbedring av port inn til sameiet etter mulig innbruddsforsøk.
- Kartlegge og vurdere: Det kan være at en del av vinduskarmene må behandles/repareres da de sprekker opp.
- Skifte til LED belysning i fellesområder når dette blir nødvendig. Lysstoffrør er ikke lenger tillatt/tilgjengelig
- Vurdere å inngå rammeavtaler for elektriker, rørlegger og lås/adgangsløsning tjenester
- Utarbeide beredskapsplaner for styret/borettslaget (ved brann, større vannskader, voldsepisoder, bortfall av vann eller elektrisitet)

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BERGSTIEN 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 62Y4S-3TF1M-W3QHIL-W25SD-5D5H1-MEDHV



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 62745-31F1M-W3QH-L-W255D-5DSHT-MEDHV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

8 av 17



**BORETTLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892**

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		226 198	237 201
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		56 626	26 585
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 967 257	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 101 123	-37 588
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 240	-11 003
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	148 957	226 198
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		168 450	269 307
Kortsiktig gjeld		-19 493	-43 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	21	148 957	226 198



**BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 031	756 648	796 098	1 064 104
Andre inntekter	3	7 126	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		955 157	756 648	796 098	1 064 104
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 101	-6 344	-7 050	-8 178
Styrehonorar	5	-64 549	-45 000	-50 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-5 707	-9 089	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-48 693	-46 305	-50 000	-55 776
Konsulenthonorar	7	-40 705	-4 125	0	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-83 904	-25 492	-50 000	-80 000
Forsikringer		-88 407	-79 445	-85 000	-106 088
Kommunale avgifter	9	-181 381	-157 052	-165 000	-203 722
Energi/fyring		-21 283	-23 741	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 302	-53 608	-55 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-10 511	-16 854	-25 000	-12 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-610 542	-467 055	-527 050	-611 964
DRIFTSRESULTAT		344 615	289 593	269 048	452 140
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 131	11 893	10 000	9 000
Finanskostnader	12	-302 120	-274 901	-310 000	-310 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-287 989	-263 008	-300 000	-301 500
ÅRSRESULTAT		56 626	26 585	-30 952	150 640
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		56 626	26 585		



BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 282 757	2 282 757
Tomt		188 870	188 870
SUM ANLEGGSMIDLER		2 471 627	2 471 627
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	56
Forskuddsbetalte kostnader		0	13 963
Andre kortsiktige fordringer	14	6 776	0
Driftskonto OBOS-banken		27 700	125 431
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 924	2 500
Sparekonto OBOS-banken		131 960	127 357
SUM OMLØPSMIDLER		168 450	269 307
SUM EIENDELER		2 640 077	2 740 934
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 300		4 500	4 500
Udekket tap	15	-2 811 712	-2 868 337
SUM EGENKAPITAL		-2 807 212	-2 863 837
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 828 546	4 962 412
Borettsinnskudd	17	599 250	599 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 427 796	5 561 662
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 270	17 712
Leverandørgjeld		2 902	4 412
Skyldige offentlige avgifter	18	2 747	3 204
Påløpte renter		1 609	12 936
Påløpte avdrag		0	4 845
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 493	43 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 640 077	2 740 934
Pantstillelse	20	5 720 000	5 720 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Lars Egil Sætrang

Baard Johannes Kvidaland

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	837 151
Renter	110 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	948 031

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

varmtvann 2024	6 776
Salg av nøkler	350
SUM ANDRE INNETEKTER	7 126

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 101
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 101

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 549. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 296, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 707.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 984
Tilleggstjenester, Bygg og boligtakst AS	-11 486
Tilleggstjenester, Styre og ledelse AS	-13 422
SUM KONSULENTHONORAR	-40 705

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 072
Drift/vedlikehold VVS	-3 277
Drift/vedlikehold elektro	-10 211
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 563
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-83 904

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 774
Vann- og avløpsavgift	-97 720
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 381

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-6 437
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 296
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 511

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	497
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	415
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 616
SUM FINANSINNEKTER	14 131

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

Eiendoms kreditt	-4 733
EIEKR2	-14 238
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-70 860
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-211 931
Renter på leverandørgjeld	-358
SUM FINANSKOSTNADER	-302 120

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 070 246
Tilgang 2017 (nye balkonger)	1 212 511
SUM BYGNINGER	2 282 757

Tomten er kjøpt.

Gnr.218/bnr.42

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

avs. Varmtvann, gjelder 2024	6 776
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 776

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**

Eiendoms kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 247 576
Nedbetalt tidligere	9 389
Nedbetalt i år	1 238 187

0

Eiendoms kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 980 211
Nedbetalt tidligere	-1 744 014
Nedbetalt i år	3 724 225

0

OBOS Boligkreditt AS



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-1 239 406	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 624	-1 204 782

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-3 727 851	
Nedbetalt i år	104 087	-3 623 764

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-4 828 546**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-599 250
-------------	----------

SUM BORETT SINNSKUDD **-599 250**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 924
Skyldig arbeidsgiveravgift	-823

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-2 747**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
---------	----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **35**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	4 828 546
TOTALT	5 427 796

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 282 757
Tomt	188 870
TOTALT	2 471 627



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 3892 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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: oeef@obos.no

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