



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 104	519 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 104</b>	<b>519 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		378 552	1 984 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>429 897</b>	<b>2 018 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>102 207</b>	<b>-1 498 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 070	7 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 070</b>	<b>7 646</b>
Annen finanskostnad		104 900	103 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 900</b>	<b>103 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 830</b>	<b>-96 205</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 377	-1 595 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 471 627	2 471 627
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 469	11 995
Sum fordringer		12 469	11 995
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 409	453 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 409	453 637
Sum omløpsmidler		480 878	465 632
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 952 505</b>	<b>2 937 259</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 680 695	2 686 071
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 680 695</b>	<b>-2 686 071</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 676 195</b>	<b>-2 681 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 000 000	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		599 250	599 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 599 250</b>	<b>5 599 250</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 599 250</b>	<b>5 599 250</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 687	4 166
Leverandørgjeld		4 788	319
Skyldige offentlige avgifter		8 415	
Annen kortsiktig gjeld		11 560	15 095
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>29 450</b>	<b>19 580</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 628 700</b>	<b>5 618 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 952 505</b>	<b>2 937 259</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 580774

**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: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2022



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		532 104	519 844
<b>Sum inntekter</b>		<b>532 104</b>	<b>519 844</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	34 230
Annen driftskostnad		378 552	1 984 564
<b>Sum kostnader</b>		<b>429 897</b>	<b>2 018 794</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>102 207</b>	<b>-1 498 950</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 070	7 646
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 070</b>	<b>7 646</b>
Annen finanskostnad		104 900	103 851
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 900</b>	<b>103 851</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-96 830</b>	<b>-96 205</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 377	-1 595 155
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 377</b>	<b>-1 595 155</b>



Organisasjonsnr: 941 932 940  
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 471 627	2 471 627
Sum varige driftsmidler		2 471 627	2 471 627

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

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

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		12 469	11 995
Sum fordringer		12 469	11 995

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		468 409	453 637
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		468 409	453 637

Sum omløpsmidler		480 878	465 632
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 952 505</b>	<b>2 937 259</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 680 695	2 686 071



Sum opptjent egenkapital	-2 680 695	-2 686 071
Sum egenkapital	-2 676 195	-2 681 571
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 000 000	5 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	599 250	599 250
Sum annen langsiktig gjeld	5 599 250	5 599 250
Sum langsiktig gjeld	5 599 250	5 599 250
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 687	4 166
Leverandørgjeld	4 788	319
Skyldige offentlige avgifter	8 415	
Annen kortsiktig gjeld	11 560	15 095
Sum kortsiktig gjeld	29 450	19 580
Sum gjeld	5 628 700	5 618 830
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 952 505</b>	<b>2 937 259</b>



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

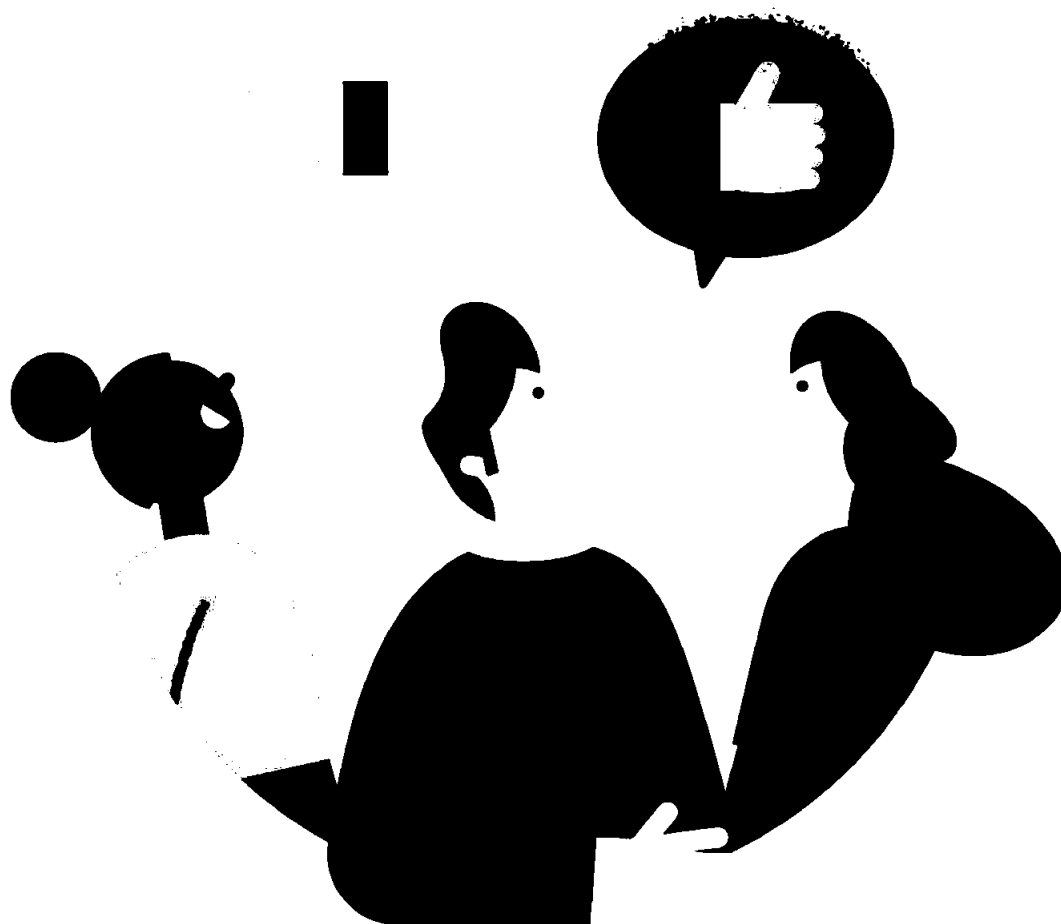
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2022

3892 Borettslaget Bergstien 11

**Velkommen til årsmøte i Hammersborg Torg 1.**

**Onsdag 8. juni kl. 18.00**



## **Til andelseierne i Borettslaget Bergstien 11**

**Velkommen til generalforsamling, 8. juni 2022 kl. 18.00 i Hammersborg Torg 1.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Bergstien 11 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Bergstien 11  
avholdes 8. juni 2022 kl. 18.00 i Hammersborg Torg 1.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19.05.2022  
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Per Omsveen      Peder Suhr Hemminghyth      Kent Olav Hovstein Nordby

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Per Omsveen	Nyveien 31
Styremedlem	Peder Suhr Hemminghyth	Bergstien 11 A
Styremedlem	Kent Olav Hovstein Nordby	Bergstien 11 B
Varamedlem	Polina Dobrovolskaia	Bergstien 11 B
Varamedlem	Kris-Aron Holseter Furuberg	Bergstien 11 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Bergstien 11

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Borettslaget Bergstien 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 941932940, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergstien 11 A - B

Gårds- og bruksnummer:  
218 42

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 Bergstien 11 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 5. styremøter og flere befaringer i perioden.

Det har ikke vært avholdt organisert dugnad, med bakgrunn i pandemien

Styret har behandlet 35 saker og besvart innkommende spørsmål.

Styret har avdekket at det eksisterer flere varmtvanns beredere som er tilkoblet Borettslagets strømmnett. En leilighet er blitt frakoblet som følge av oppfølgingen. Styret vil arbeide videre med å avdekke forholdene og de avtaler som eventuelt ligger til grunn.



Styret har videreført tidligere styre sitt arbeide med å følge opp de gjeldende leieforholdene i Borettslaget. Styret gjør oppmerksom på at all utleie er søknadspliktig. Hovedregelen er at du må ha bodd der minimum et år i løpet av de siste 2. år.

Vibbo.no er tatt i bruk som kommunikasjon og informasjonsverktøy for Borettslaget. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Får du ikke tilgang, gi beskjed til styret.

Det har vært gjennomført brannøvelse i perioden og alle brannslukkere i kjelleren har blitt byttet ut med nye apparater.

Styret benytter OBOS sin løsning i styrerommet.no for HMS arbeide og oppfølging.

I kjellerens innerste bod er det tidvis veldig fuktig. Det er satt opp en avfukter der, for å se om det kan avhjelpe situasjonen, noe det ser ut til å gjøre. Viktig at døra til boden ikke lukkes. Igjen oppfordrer vi at alle boder åpnes opp, for best mulig lufting.

Det har vært vannskade i leilighet 14, som igjen har medført vannskader i underliggende leilighet. Skaden ble meldt vårt forsikringselskap, som sto for reparasjon av skadene.

Det har vært gjennomført julevask i fellesarealene og det er bestilt tilsvarende vask 24. mai i 2022.

Det har vært 3. eierskifter i løpet av perioden.

Styrets offisielle email adresse er: [b-11@styrerommet.no](mailto:b-11@styrerommet.no)

### **Planlagte arbeider 2022/23**

Styret arbeider med å utbedre kummen i bakgården og har innhentet flere tilbud og løsninger. Vi regner med at arbeidet blir gjennomført under høsten 2022.

Det er ikke planlagt for andre større utbedringer i perioden, kun løpende vedlikehold. Styret vurderer på sikt forskjellige løsninger for sykkelparkering.

Det har kommet ønsker om å bedre tilgangen (trinnene) til inngangsdørene. Det planlegges for at det arbeidet utføres som dugnadsarbeide.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 532 104.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 429 897.

I tillegg kommer finansielle utgifter på kr. 96 830,- (renter)

**Resultat**

Årets resultat på kr 5 377 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **451 428** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000 til løpende vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bergstien 11.

**Lån**

Borettslaget Bergstien 11 har 2. stk. lån i Eiendomskreditt AS. Renten er 2.25% flytende. 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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2022.

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 Bergstien 11

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bergstien 11.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6UCLE-2LKMO-KAJKZ-XLFU5-CGHHU-WSVVK



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnska		Budsjet	Budsjet
	Regnskap	p		
	2021	2020	2021	2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>446 052</b>	<b>268 994</b>	<b>446 052</b>	<b>451 428</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
		-1 595		
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 377	155	-119 730	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0 1 772 213		0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>5 377</b>	<b>177 058</b>	<b>-119 730</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>451 428</b>	<b>446 052</b>	<b>326 322</b>	<b>451 428</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	480 878	465 632
Kortsiktig gjeld	-29 450	-19 580
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>451 428</b>	<b>446 052</b>

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnska 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 104	519 844	527 000	583 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>532 104</b>	<b>519 844</b>	<b>527 000</b>	<b>583 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 345	-4 230	-4 230	-6 000
Styrehonorar	4	-45 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-9 653	-8 186	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-43 263	-42 065	-44 000	-45 000
Konsulenthonorar	6	-13 850	-1 260	-5 000	-10 000
			-1 666		
Drift og vedlikehold	7	-27 046	453	-180 000	-40 000
Forsikringer		-60 806	-56 771	-60 000	-69 000
Kommunale avgifter	8	-128 303	-120 219	-121 000	-133 000
Energi/fyring		-33 456	-13 806	-20 000	-35 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-47 981	-47 149	-48 500	-51 000
Andre driftskostnader	9	-14 196	-28 654	-24 000	-10 000
			-2 018		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-429 897</b>	<b>794</b>	<b>-544 730</b>	<b>-449 000</b>
			-1 498		
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>102 207</b>	<b>950</b>	<b>-17 730</b>	<b>134 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 070	7 646	0	8 000
Finanskostnader	11	-104 900	-103 851	-102 000	-137 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-96 830</b>	<b>-96 205</b>	<b>-102 000</b>	<b>-129 000</b>
			-1 595		
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 377</b>	<b>155</b>	<b>-119 730</b>	<b>8 000</b>
Overføringer:					
			-1 595		
Udekket tap		0	155		
Reduksjon udekket tap		5 377	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 282 757	2 282 757
Tomt		188 870	188 870
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 471 627</b>	<b>2 471 627</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 434	11 995
Driftskonto OBOS-banken		140 799	133 022
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 300	0
Sparekonto OBOS-banken		321 310	320 615
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>480 878</b>	<b>465 632</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 952 505</b>	<b>2 937 259</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 15 * 300		4 500	4 500
		-2 680	
Udekket tap	13	695	-2 686 071
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 676 195</b>	<b>-2 681 571</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 000 000	5 000 000
Borettsinnskudd	15	599 250	599 250
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 599 250</b>	<b>5 599 250</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 560	13 856
Leverandørgjeld		4 788	319
Skyldige offentlige avgifter	16	8 415	0
Påløpte renter		4 687	4 166
		0	1 239
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>29 450</b>	<b>19 580</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **2 952 505** **2 937 259**

Pantstillelse	17	5 720 000	5 720 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2022

Styret i Borettslaget Bergstien 11

Per Omsveen

Peder Suhr Hemminghyth Kent O. Hovstein Nordby

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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	504 852
Balkonglån	26 208
Eiendomsskatt	1 044
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 104</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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 2020/2021, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 356, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 653.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Formidling av styrekandidat fra Styre og ledelse AS	-12 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 850</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-10 951
Drift/vedlikehold VVS	-3 270
Drift/vedlikehold elektro	-2 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 846
Kostnader dugnader	-875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-27 046</b>



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

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

Eiendomsskatt	-1 045
Vann- og avløpsavgift	-61 512
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-62 326
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-128 303</b>

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

Container	-1 950
Renhold ved firmaer	-7 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 356
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-234
Bank- og kortgebyr	-2 206
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 196</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	695
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 375
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>8 070</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-26 778
Renter og gebyr på lån i Eiendomskreditt	-78 122
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 900</b>

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

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

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: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt AS

Eiendomskreditt AS (Balkonglån, ikke fordelt andelene/leilighetene 7,9 og 15)

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

	-1 247	
Opprinnelig 2019	576	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 247 576

Eiendomskreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

	-1 980	
Opprinnelig 2019	211	
	-1 772	
Økning 2020	213	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-3 752 424

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 000 000**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Eiendomskreditt AS	Første avdrag er 15/12-2023	
		Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2023	
15		0	750
7		0	850
1, 3, 5, 11, 12, 14		400	850
2, 4, 6, 8, 10, 13		400	900
9		0	1100

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-599 250
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-599 250</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 300
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 415</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	5 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 599 250</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 282 757
Tomt	188 870
<b>TOTALT</b>	<b>2 471 627</b>



### 3. GODTGJØRELSER STYRET

Godtgjørelse til styret er foreslått med totalt kr. 40.000, eks. arbeidsgiveravgift.

I henhold til kontrakt med ekstern styreleder	kr. 30.000,-
Styremedlemmer 2. stk.	kr. 10.000,-



#### 4. VALG

##### FØLGENDE PERSONER ER FORESPURT

##### A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Peder Suhr Hemminghyth      Bergstien 11

Kent Olav Hovstein Nordby      Bergstien 11

##### B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Polina Dobrovolskaia      Bergstien 11

2. Kris-Aron Holseter Furuberg      Bergstien 11



## Annen informasjon om borettslaget

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54589328. 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.

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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3892 Borettslaget Bergstien 11

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.