



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 568 489	1 464 474
Sum inntekter		1 568 489	1 464 474
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 681 945	817 808
Sum kostnader		3 738 995	874 858
Driftsresultat		-2 170 506	589 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 691	20 349
Sum finansinntekter		24 691	20 349
Annen finanskostnad		199 098	101 227
Sum finanskostnader		199 098	101 227
Netto finans		-174 407	-80 878
Resultat før skattekostnad		-2 344 913	508 738
Årsresultat		-2 344 913	508 738
Totalresultat		-2 344 913	508 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 344 913	508 738
Sum overføringer og disponeringer		-2 344 913	508 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 467	117 205
Sum fordringer		4 467	117 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 980	709 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 980	709 189
Sum omløpsmidler		692 447	826 393
SUM EIENDELER		692 447	826 393

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 650 528	1 305 616
Sum opptjent egenkapital		-3 650 528	-1 305 616
Sum egenkapital		-3 650 528	-1 305 616
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 322 198	2 096 049
Sum annen langsiktig gjeld		4 322 198	2 096 049
Sum langsiktig gjeld		4 322 198	2 096 049
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 765	654
Leverandørgjeld		1 458	3 025
Annen kortsiktig gjeld		17 554	32 281
Sum kortsiktig gjeld		20 777	35 960
Sum gjeld		4 342 975	2 132 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 447	826 393



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483447

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 568 489	1 464 474
Sum inntekter		1 568 489	1 464 474
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		3 681 945	817 808
Sum kostnader		3 738 995	874 858
Driftsresultat		-2 170 506	589 616
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 691	20 349
Sum finansinntekter		24 691	20 349
Annen finanskostnad		199 098	101 227
Sum finanskostnader		199 098	101 227
Netto finans		-174 407	-80 878
Resultat før skattekostnad		-2 344 913	508 738
Årsresultat		-2 344 913	508 738
Totalresultat		-2 344 913	508 738
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 344 913	508 738
Sum overføringer og disponeringer		-2 344 913	508 738



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 467	117 205
Sum fordringer		4 467	117 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 980	709 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 980	709 189
Sum omløpsmidler		692 447	826 393
SUM EIENDELER		692 447	826 393
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 650 528	1 305 616
Sum opptjent egenkapital		-3 650 528	-1 305 616



Sum egenkapital	-3 650 528	-1 305 616
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 322 198	2 096 049
Sum annen langsiktig gjeld	4 322 198	2 096 049
Sum langsiktig gjeld	4 322 198	2 096 049
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 765	654
Leverandørgjeld	1 458	3 025
Annen kortsiktig gjeld	17 554	32 281
Sum kortsiktig gjeld	20 777	35 960
Sum gjeld	4 342 975	2 132 009
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	692 447	826 393



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

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. 2396

Sameiet Bergstien 16



Velkommen til årsmøte i Sameiet Bergstien 16

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2396>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bergstien 16



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

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sigrid Søyland er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hedda Haakestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rebekka Eckhoff
- Truls Hiis Berg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ariane E. Sapper Sandven



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hedda Haakestad	Bergstien 16
Styremedlem	Terje Edvardsen	Bergstien 16
Styremedlem	Silje Anine Green	Bergstien 16 B
Styremedlem	Charlotte Margareta Hansson	Bergstien 16 C
Varamedlem	Ariane E Sapper Sandven	Vesteråsveien 14 D

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bergstien-16@styrerommet.no. Se Sameiet Bergstien 16s hjemmeside på <https://vibbo.no/bergstien-16> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bergstien 16

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Bergstien 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975629961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bergstien 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt jevnlig styremøter med et intervall mellom 4 uker og 6 uker. 2023 var preget av en opphopning av store vedlikeholdsoppgaver, høsten 2023 ble det gjennomført både rørfornyning og piperehabilitering. I tillegg ble det installert fibernet og waterguard i fellesarealer disponert av enkeltseksjoner i sameiets regi. Styremøtene har ellers dreiet seg om løpende saker knyttet til beboere og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Rørfornyning

I vedlikeholdsplanen utarbeidet i 2021 av Soon Takst AS med samarbeidsavtale med Huseienes landsforbund, kom det fram at rørene i sameiet trengte fornying innen 2-5 år. Arbeidet med planlegging ble igangsatt i 2022, og gjennomført høsten 2023 av TT-teknikk. Charlotte Hansson og Terje Edvardsen hadde ansvaret internt i styret. Aleksander Hansen var prosjektleder i TT-teknikk. Prosjektet ble gjennomført innen planlagte kostnadsrammer og innen planlagt tidsrom.

Piperehabilitering

Etter pipeinspeksjon utført av Tilsynstjenester AS ble det avdekket store interne skader på nesten samtlige skorsteiner i sameiet. Sameiet ble pålagt å utbedre forholdene til forskriftsmessig stand innen 10 desember 2023 av Oslo Brann- og redningsetat. Det gjorde at det ble nødvendig å utføre piperehabilitering straks etter rørfornyingen var ferdigstilt. Arbeidet ble utført av Pipe Eksperten, ved prosjektleder Thomas Kjær. Ansvarlig internt i styret var Hedda Haakestad. Arbeidet ble preget av noe forsinkelser på grunn av manglende tilgang til leiligheter i oppstartsfasen. Det ble også oppdaget et nytt pipeløp som trengte rehabilitering. Både kostnadmessig og tidsmessig gikk prosjektet derfor noe over planlagte rammer. Kostnadmessig hadde sameiet tatt høyde for dette ved opptak av lån. Ferdiggattest for pipene ble utstedt fra Oslo Plan- og bygningsetaten 13.12.2023.

Installering av fibernet

I perioden (høst 2023) ble det installert fibernet i alle leiligheter. Nettet er levert av Obos Oppnet. Fibernetet har høyere hastighet til en lavere pris enn tidligere leverandør. Kapasiteten på leverte routere gjør imidlertid at noen leiligheter ikke opplever økt hastighet, men dette kan enkelt løses av den enkelte seksjonseier ved å kjøpe en bedre router.

Installering av Waterguard

Etter endring av vedtektene på årsmøte 2023, er alle seksjoner som har vanninstallasjoner i boder, som er fellesareal, ansvarlig for å sikre disse med vannstopper som waterguard. Sameiet koordinerte dette arbeidet for seksjoner som ønsket det. Rørleggerhuset AS sto for arbeidet. Arbeidet ble gjennomført høsten 2023.

Oppfølging av el-sjekk

I 2021 ble det utført en el-sjekk i gården. Rapporten krevde enkelte utbedringer. Sagene elektro utførte disse utbedringene for sameiet høsten 2023. Sameiet har inngått borettslagsavtale med Sagene elektro i perioden, som betyr at alle enkeltseksjoner som ønsker det kan benytte firmaet til noe redusert pris. Det er ingen binding på denne avtalen, så både sameiet og enkeltseksjoner står fritt til å benytte andre leverandører. Styret vurderer imidlertid at det er en fordel med en fast leverandør som kan gjøre seg kjent med bygget.

Det ble ellers gjennomført to dugnader, vår og høst, og et årsmøte i perioden.



Årsmøte 2023 foregikk på Bjørnehuset, som styret leide av Oslo kommune for anledningen. Styret evaluerer det som bra å ha fysisk årsmøte. Det gir folk anledning til å diskutere og stille spørsmål på en annen måte enn digitalt årsmøte. Fordi Bjørnehuset er under oppussing vil årsmøte 2024 likevel foregå digitalt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital på kr 3 650 528 i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 2 344 913 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 671 670.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 198 000 til ordinær drift.

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 Sameiet Bergstien 16.

Lån

Sameiet Bergstien 16 har fire lån i Handelsbanken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bergstien 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergstien 16 som viser et underskudd på NOK 2 344 913. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets 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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 13. mai 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975 629 961, KUNDENR. 2396

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 568 363	1 421 224	1 562 000	1 701 000
Andre inntekter	3	126	43 250	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 568 489	1 464 474	1 562 000	1 701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-11 063	-10 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-74 995	-72 110	-76 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-8 219	-9 328	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 990	-1 890	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-2 856 168	-88 875	-153 000	-198 000
Forsikringer		-204 496	-160 189	-166 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-286 584	-244 616	-277 500	-331 500
Energi/fyring		-21 155	-28 994	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 571	-100 474	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-118 703	-100 708	-110 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 738 995	-874 858	-1 006 550	-1 169 550
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 170 506	589 616	555 450	531 450
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-2 170 506	589 616	555 450	531 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 691	20 349	0	0
Finanskostnader	12	-199 098	-101 227	-109 000	-315 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-174 407	-80 878	-109 000	-315 000
ÅRSRESULTAT		-2 344 913	508 738	446 450	216 450
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	508 738		
Fra annen egenkapital		-2 344 913	0		



SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975 629 961, KUNDENR. 2396

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		94	111
Forskuddsbetalte kostnader		0	112 358
Andre kortsiktige fordringer	13	4 373	4 736
Driftskonto OBOS-banken		687 980	709 169
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	20
SUM OMLØPSMIDLER		692 447	826 393
SUM EIENDELER		692 447	826 393
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-3 650 528	-1 305 616
SUM EGENKAPITAL		-3 650 528	-1 305 616
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 322 198	2 096 049
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 322 198	2 096 049
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 413	32 281
Leverandørgjeld		1 458	3 025
Påløpte renter		1 765	654
Påløpte kostnader		2 141	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 777	35 960
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 447	826 393
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Sameiet Bergstien 16



Hedda Haakestad /s/

Terje Edvardsen /s/

Silje Anine Green /s/

Charlotte Margareta Hansson /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 126 836
Lån/Renter 1	234 882
Lån/Renter 2	48 033
Lånekostnad 1 (adm)	153 882
Regulering IN lån 1 (adm)	4 730
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 568 363

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	126
SUM ANDRE INNTEKTER	126

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-8 219

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 057 062
Drift/vedlikehold VVS	-1 668 045
Drift/vedlikehold elektro	-41 513
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 332
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 283
Egenandel forsikring	-45 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 856 168

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-159 356
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-124 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-286 584

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 893
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 249
Driftsmateriell	-597
Renhold ved firmaer	-87 675
Andre fremmede tjenester	-21 144
Andre kontorkostnader	-498
Bank- og kortgebyr	-2 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 703

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 556
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
Andre renteinntekter	18 991
SUM FINANSINNTEKTER	24 691

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-63 740
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-36 583
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-25 724
Renter og gebyr på lån i HABA04	-51 224
Renter og gebyr på lån i HABA05	-21 827
SUM FINANSKOSTNADER	-199 098

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto - administrasjonslån	1 053
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 320
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 373

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**



Opptjent egenkapital	-3 650 528
Egenkapital fra administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 650 528

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	51 502	
Nedbetalt i år	17 504	
		-530 994

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 751 764	
Nedbetalt i år	548 236	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 600 000	
Nedbetalt i år	6 375	
		-1 593 625

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 295 039	
Nedbetalt i år	1 903	
		-1 293 136

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 174 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	174 685	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	94 872	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-904 443

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 322 198	
------------------------------------	-------------------	--



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 2396 Selskapsnavn: Sameiet Bergstien 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sigrid Søyland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hedda Haakestad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Rebekka Eckhoff

Truls Hiis Berg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ariane E Sapper Sandven



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.