



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERGGT. 19  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 30.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 550 171	3 607 964
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 550 171</b>	<b>3 607 964</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		181 407	126 423
Annen driftskostnad		3 172 452	3 007 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 353 859</b>	<b>3 133 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>196 312</b>	<b>474 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 847	29 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 847</b>	<b>29 092</b>
Annen finanskostnad		541 305	413 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>541 305</b>	<b>413 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-504 458</b>	<b>-384 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 146	89 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 188	1 094
Andre fordringer		346 008	282 851
Sum fordringer		348 196	283 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 767	774 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 767	774 342
Sum omløpsmidler		662 963	1 058 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 413 343	13 105 197
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-13 413 343</b>	<b>-13 105 197</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-13 413 343</b>	<b>-13 105 197</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 297 186	13 962 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>13 297 186</b>	<b>13 962 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 297 186</b>	<b>13 962 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 558	2 334
Leverandørgjeld		645 942	127 875
Skyldige offentlige avgifter		29 941	
Annen kortsiktig gjeld		30 678	71 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>779 119</b>	<b>201 437</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>14 076 305</b>	<b>14 163 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502918

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 357 922  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEUBERG GT. 19  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 976 357 922  
SAMEIET NEUBERG GT. 19

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 550 171	3 607 964
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 550 171</b>	<b>3 607 964</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		181 407	126 423
Annen driftskostnad		3 172 452	3 007 116
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 353 859</b>	<b>3 133 539</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>196 312</b>	<b>474 425</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 847	29 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 847</b>	<b>29 092</b>
Annen finanskostnad		541 305	413 528
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>541 305</b>	<b>413 528</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-504 458</b>	<b>-384 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-308 146	89 989
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>



Organisasjonsnr: 976 357 922  
SAMEIET NEUBERG GT. 19

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 188	1 094
Andre fordringer		346 008	282 851
Sum fordringer		348 196	283 945
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		314 767	774 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		314 767	774 342
Sum omløpsmidler		662 963	1 058 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		13 413 343	13 105 197
Sum opptjent egenkapital		-13 413 343	-13 105 197



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-13 413 343</b>	<b>-13 105 197</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 297 186	13 962 046
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>13 297 186</b>	<b>13 962 046</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13 297 186</b>	<b>13 962 046</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	72 558	2 334
Leverandørgjeld	645 942	127 875
Skyldige offentlige avgifter	29 941	
Annen kortsiktig gjeld	30 678	71 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>779 119</b>	<b>201 437</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>14 076 305</b>	<b>14 163 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>



Organisasjonsnr: 976 357 922  
SAMEIET NEUBERG GT. 19

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 2023

Sameiet Neuberggt. 19

29. mars 2023

Selskapsnummer: 7429





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

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:

29. mars 2023 kl. 18:00, 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Endring av sameiets vedtekter - punkt 11 Dugnad

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Neuberggt. 19**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Sameiet hadde i regnskapsåret 2022 et udekket tap på kr 308 146,-. Denne er finansiert gjennom langsiktig gjeld. Sameiet budsjetterer med et positivt resultat på kr 662 000,- for 2023.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 59 000,-. Honorarer baserer seg på perioden November 2022 - Mars 2023, KPI justert med 4 %.

### **Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 59 000,- for perioden November 2022 - Mars 2023.

Sak 4

## **Valg av tillitsvalgte**

Styreleder og styremedlemmene i Neuberggata 19. har besluttet å sette sine stillinger åpne for disposisjon for alle interessenter i sameiet. Styret har ingen nåværende forslag til tillitsvalgte, og ønsker derfor å stille til åpent valg på årsmøte.

### **Innstilling**

Styret oppfordrer interessenter til å stille til følgende rollene:

- Styreleder 1 år (Nåværende Sebastian Ingvaldsen)
- Styremedlem 1 år (Nåværende Erik Ingeberg)
- Styremedlem 1 år (Nåværende Hege Herø)

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem 1** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem 2** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sak 5

## Endring av sameiets vedtekter - punkt 11 Dugnad

### Forslag fremmet av:

Ellen Kvadsheim Noren

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I sameiets vedtekter punkt 11 står det følgende:

"Til å dekke kostnader knyttet til dugnaden kreves det inn en fastsatt sum hver måned fra seksjonseierne. Styret informerer forretningsfører om hvem som har deltatt på dugnadene, slik at disse eierne slipper å betale dugnads-kostnader via felleskostnadene i påfølgende periode"

Styret har de siste årene ikke kalt inn beboerne til felles dugnad ei heller hatt kostnader til f.eks. felles container for beboeravfall mv.

Sameierne har således feilaktig blitt belastet for dugnadskostnader til tross for at dugnader ikke har blitt gjennomført og kostnader påløpt.

Det bes derfor om at dagens ordningen om belastning av dugnadskostnader avvikles umiddelbart.

### Forslag til vedtak

Endring av sameiets vedtekter - punkt 11 Dugnad til:

- 1) Styret kaller inn til dugnad(er) etter behov. Der gjennomføres arbeider beboerne selv kan utføre, og som sparer sameiet for kostnader.
- 2) Sameierne får tilbakebetalt allerede innkrevde dugnadskostnader for årene 2021, 2022 og hittil i 2023 da det ikke har blitt gjennomført noen dugnader med tilhørende kostnader i denne perioden.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sebastian Ingvaldsen	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Hege Herø	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Erik Ingeberg	Strandveien 6
Varamedlem	Oddbjørn Nilssen	Nerdrumveien 15 F
Varamedlem	Kjetil Bagger Røyneberg	Neuberggata 19 A

### Valgkomiteen

Andreas Heie Neuberggata 19 A

### Styret

Styret kan kontaktes på [neuberggt19@styrerommet.no](mailto:neuberggt19@styrerommet.no).

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 Neuberggt. 19

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 251

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

Sameiet Neuberggt. 19 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

- Opprettet vaktmester-avtale med Majorservice AS
- Justering av inngangsdør for å redusere støy ved lukking
- Utskiftning av epoksi-belegg på gulvet i lager
- Bistand og befaring ved ulike problemer tilknyttet heisanlegg
- Assistert beboere ved skadeboring ved befaring og planlegging
- Utskiftning av ødelagte rør ifb. Hageslangen
- Endringer i regler vedrørende støy
- Etablert bruksregler ved takterrasser for å skjøre beboere
- Hjelp til beboere ved problemer knyttet til elektrisk anlegg
- Utskiftning av vinduer og balkongdører i forbindelse med endt levetid
- Opprettet avtale om renhold 2 dager pr. Uke av inngangsparti
- Erstatning av membran ved balkong
- Utskiftning av bod-dør
- Beplantning takterrasser
- Etablert WIFI i garasjer for lade-anlegg
- Malerarbeid fellesareal B-blokk
- Smøring av låser
- Likviditetsstyring

## Større arbeid i Styret

- Etablert brannvarslingsanlegg i fellesarealer, garasjer og leiligheter.
- Stort antall befaringer og møter vedrørende pågående skadesaker ifb. Vannlekkasjer
- Involvert advokat og tilknyttede møter vedørende overnevnte skadesaker
- Etablert prosjektleder fra OBOS for utbedring av overnevnte skadesaker

## Fremtidige planer

- Utskiftning av utvendige vedlikeholds-objekter ved endt levetid
- Opprydning i målnummerering



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital 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 variable driftskostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -116.156,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 5%.

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 verdiøkningersom 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 460.000,- til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 litt lavere kostnadsnivå enn i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Neuberggt. 19.

### Lån

Sameiet Neuberggt. 19 har lån i Obos-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Neberggt. 19

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Neberggt. 19 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport.pdf



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.

### 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>.

Oslo, 7. Mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET NEUBERGGT. 19**  
**ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 536 100	3 536 100	3 541 000	3 693 000
Andre inntekter	3	14 071	71 864	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 550 171</b>	<b>3 607 964</b>	<b>3 541 000</b>	<b>3 693 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 418	-15 623	-15 000	-12 000
Styrehonorar	5	-79 000	-64 200	-65 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-9 331	-8 294	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-79 989	-46 600	0	0
Forretningsførerhonorar		-118 238	-114 905	-120 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-35 160	-40 503	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 389 907	-1 185 526	-535 000	-460 000
Forsikringer		-376 007	-275 310	-280 000	-413 000
Kommunale avgifter	9	-465 729	-448 331	-456 000	-533 000
Energi/fyring		-180 890	-119 773	-65 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-236 976	-337 261	-360 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-360 214	-477 213	-353 000	-298 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 353 859</b>	<b>-3 133 539</b>	<b>-2 269 000</b>	<b>-2 374 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>196 312</b>	<b>474 425</b>	<b>1 272 000</b>	<b>1 319 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	36 847	29 092	0	0
Finanskostnader	12	-541 305	-413 528	-417 000	-657 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-504 458</b>	<b>-384 436</b>	<b>-417 000</b>	<b>-657 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-308 146</b>	<b>89 989</b>	<b>855 000</b>	<b>662 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	89 989		
Udekket tap		-308 146	0		

**SAMEIET NEUBERGGT. 19**



## ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429 BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		34 104	6 635
Kundefordringer		2 188	1 094
Forskuddsbetalte kostnader		311 904	276 216
Driftskonto OBOS-banken		3 162	94 254
Skattetrekkkonto OBOS-banken		18 663	0
Sparekonto OBOS-banken		292 943	680 088
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>
 <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-13 413 343	-13 105 197
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 413 343</b>	<b>-13 105 197</b>
 <b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 297 186	13 962 046
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>13 297 186</b>	<b>13 962 046</b>
 <b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 531	39 412
Leverandørgjeld		645 942	127 875
Skyldige offentlige avgifter	15	29 941	0
Påløpte renter		17 153	2 334
Påløpte avdrag		55 405	0
Annen kortsiktig gjeld	16	147	31 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>779 119</b>	<b>201 437</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>662 963</b>	<b>1 058 287</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2023

Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Sebastian Ingvaldsen /S/

Hege Herø/S/

Erik Ingeberg/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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 050 868
Garasje	238 068
Leie lagerlokale	126 432
Dugnadskostnader	120 600
Strøm elbil	4 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 540 768</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 668
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 536 100</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Flyttegebyrer	12 000
Regnskapskorrigeringer	95
Nøkler	1 976
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 071</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER



Arbeidsgiveravgift	-22 418
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 418</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 79 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 331.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-29 562
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 598
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 160</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Quality Crest Jaron	-116 250
Nokas Brannkonsult AS	-286 875
Skape Entreprenør AS	-157 308
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-560 433</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-500 799
Drift/vedlikehold VVS	-18 630
Drift/vedlikehold elektro	-58 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 070
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 266
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 964
Egenandel forsikring	-30 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 389 907</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-251 186
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-214 116
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-465 729</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 949
-----------	--------



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 519
Verktøy og redskaper	-25 000
Driftsmateriell	-5 210
Lyspærer og sikringer	-934
Vaktmestertjenester	-152 833
Vakthold	-25 739
Renhold ved firmaer	-98 905
Andre fremmede tjenester	-30 701
Trykksaker	-2 523
Andre kontorkostnader	-4 981
Porto	-1 500
Bank- og kortgebyr	-3 420
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-360 214</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	331
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 710
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>36 847</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-540 803
Renter på leverandørgjeld	-502
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-541 305</b>

**NOTE: 13****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.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.



10

Sameiet Neuberggt. 19

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-15 956 626
Nedbetalt tidligere	1 994 580
Nedbetalt i år	664 860
	-13 297 186
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 297 186</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-18 663
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 278
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-29 941</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturaagebyr	-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-147</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82466412. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

2015	Takrehabilitering
2015	Lysarmaturer garasje
2014 - 2015	Heisrehabilitering



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**Selskapsnummer:** 7429 **Selskapsnavn:** Sameiet Neuberggt. 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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