



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 336 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE
Forretningsadresse: v/Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Mette Fagerhol
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 987 740	1 990 140
Sum inntekter		1 987 740	1 990 140
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 987 873	1 670 366
Sum kostnader		2 067 743	1 750 236
Driftsresultat		-80 003	239 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		356	105
Annen finansinntekt		20 400	16 919
Sum finansinntekter		20 756	17 024
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 756	17 024
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 246	256 929
Ordinært resultat etter skattekostnad		-59 246	256 929
Årsresultat		-59 246	256 929
Totalresultat		-59 246	256 929
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-59 246	256 929
Sum overføringer og disponeringer		-59 246	256 929



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		144	25 242
Andre fordringer		372 866	234 279
Sum fordringer		373 010	259 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 699	1 233 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 699	1 233 518
Sum omløpsmidler		1 619 709	1 493 039
SUM EIENDELER		1 619 709	1 493 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 317 469	1 376 716
Sum opptjent egenkapital		1 317 469	1 376 716
Sum egenkapital		1 317 469	1 376 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		259 452	77 667
Annen kortsiktig gjeld		42 787	38 656
Sum kortsiktig gjeld		302 239	116 323
Sum gjeld		302 239	116 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 619 709	1 493 039



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541666

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 336 249
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS
Gladengveien 1
0661 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: Mette Fagerhol
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 986 336 249
SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 987 740	1 990 140
Sum inntekter		1 987 740	1 990 140
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 987 873	1 670 366
Sum kostnader		2 067 743	1 750 236
Driftsresultat		-80 003	239 904
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		356	105
Annen finansinntekt		20 400	16 919
Sum finansinntekter		20 756	17 024
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 756	17 024
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-59 246	256 929
Årsresultat		-59 246	256 929
Totalresultat		-59 246	256 929
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-59 246	256 929
Sum overføringer og disponeringer		-59 246	256 929



Organisasjonsnr: 986 336 249
SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Kundefordringer		144	25 242
Andre fordringer		372 866	234 279
Sum fordringer		373 010	259 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 699	1 233 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 246 699	1 233 518
Sum omløpsmidler		1 619 709	1 493 039
SUM EIENDELER		1 619 709	1 493 039
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 317 469	1 376 716
Sum opptjent egenkapital		1 317 469	1 376 716



Sum egenkapital	1 317 469	1 376 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	259 452	77 667
Annen kortsiktig gjeld	42 787	38 656
Sum kortsiktig gjeld	302 239	116 323
Sum gjeld	302 239	116 323
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 619 709	1 493 039



Organisasjonsnr: 986 336 249
SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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

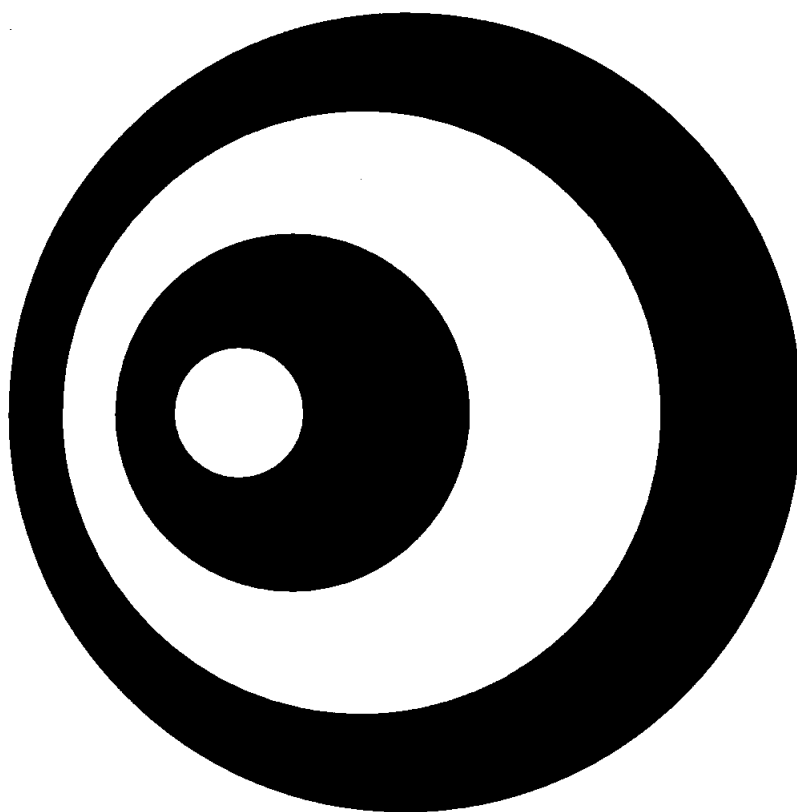
Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets



Dokumenter

til ordinært årsmøte 2023



Sameiet Bekkestua Terrasse

Årsmelding/Regnskap 2022



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2023 i Sameiet Bekkestua Terrasse, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at den ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Bekkestua Terrasse, avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18.00 i Bekkestua Bibliotek, Gml. Ringeriksvei 44.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Opptak av navnefortegnelse
- B) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- C) Valg av møteleder
- D) Valg av referent
- E) Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. ORIENTERING OM BUDSJETTET FOR 2023

Forslag:

«Innbetaling til dekning av felleskostnadene foreslås øket med NOK 5 til NOK 48 pr. brutto m² pr. måned med virkning fra 1. juli 2023.

5. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, forslag om kr 70 000,- eks. arbeidsgiveravgift.
- B) Revisor, foreslås godkjent etter regning.

6. INNKOMNE SAKER

Det er ikke innkommet saker til behandling på årsmøtet

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av et styremedlem og to varamedlemmer for 2 år.

Bekkestua 12. april 2023
Styret i Sameiet Bekkestua Terrasse

Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme pr. seksjon. Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakt må fremvises.



Årsregnskap

Sameiet Bekkestua Terrasse

2022



Årsberetning 2022

for

SAMEIET BEKKESTUA TERRASSE

Sameiet Bekkestua Terrasse med organisasjonsnummer 986 336 249, ble konstituert den 20.11.2003. Sameiets virksomhet er å forvalte eiendommen gnr. 18, bnr. 19 i Bærum kommune med adresser Bærumsveien 230, 232 og 244.

Ved valget på årsmøtet 2021 ble Marianne Wahl gjenvalgt som styremedlem og Tom Erik Husebye valgt som nytt varamedlem, begge for en 2-års periode. Ved valget på årsmøtet 2022 ble Jan-Fredrik Rafen gjenvalgt som styreleder, og Frank Haugen gjenvalgt som styremedlem for en 2-års periode. Styret har etter valget bestått av Jan-Fredrik Rafen, styreleder og med Frank Haugen og Marianne Wahl som styremedlemmer. Torild Momm og Tom Erik Husebye har vært varamedlemmer.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse. Det er heller ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

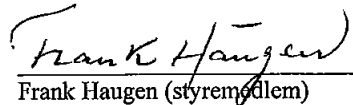
Styret er av den oppfatning at grunnlag for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

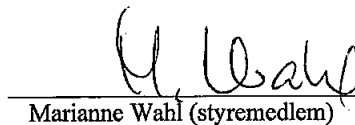
Årets underskudd overføres til sameiets egenkapital.

Virksomheten forurenses ikke det ytre miljø, og det er ingen ansatte.

Bekkestua, 12. april 2023.


Jan-Fredrik Rafen (styreleder)


Frank Haugen (styremedlem)


Marianne Wahl (styremedlem)



Sameiet Bekkestua Terrasse

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
3601 Felleskostnader		1 987 740	1 987 700	1 987 740
Felleskostnader		1 987 740	1 987 700	1 987 740
3606 Andre inntekter		0	0	2 400
Andre inntekter		0	0	2 400
Sum inntekter		1 987 740	1 987 700	1 990 140
Kostnader:				
5330 Styrehonorar		70 000	70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift		9 870	10 000	9 870
Lønnskostnader		79 870	80 000	79 870
6320 Vann- og kloakk avgift		109 490	140 000	131 292
6321 Renovasjon		151 970	160 000	149 267
6330 Vaktmestertjeneste		82 390	80 000	78 940
6335 Snøbrøyting		38 419	35 000	33 434
6340 Strøm/nettleie		137 988	140 000	126 919
6360 Renhold		68 355	67 000	64 905
6420 Kabel-Tv		161 807	155 000	147 405
6520 Inventar og utstyr		0	2 000	0
6601 Drift garasjeanlegg		18 283	30 000	17 413
6610 Drift uteanlegg		106 627	130 000	121 456
6640 Drift heis		57 319	50 000	22 478
6651 Drift ventilasjon		100 625	100 000	96 250
6652 Drift elektrisk anlegg		28 696	30 000	11 215
6655 Drift bygning og alarm		91 169	95 000	99 963
Driftskostnader		1 153 138	1 214 000	1 100 936
6600 Vedlikehold bygning/anlegg		544 803	500 000	301 648
Vedlikeholdskostnader	2	544 803	500 000	301 648
6710 Forretningsførsel		89 225	90 000	85 467
6720 Revisjonshonorar		11 000	11 500	11 500
Honorarer	3	100 225	101 500	96 967
7500 Forsikringspremie		173 516	177 000	153 881
Forsikringer	4	173 516	177 000	153 881
6800 Kontorrekvisita		0	0	748
7740 Øreavrunding		1	0	-3
7770 Bankgebyr		3 623	5 000	5 852
7790 Diverse kostnader		12 567	15 000	10 338
Andre kostnader		16 190	20 000	16 934
Sum kostnader		2 067 743	2 092 500	1 750 236
Driftsresultat		-80 003	-104 800	239 904
8050 Annen renteinntekt		356	0	105
8070 Renteinntekt, bank		4 232	1 000	0
8071 Annen finansinntekt (utbytte)		16 168	0	16 919
Finansinntekter	5	20 756	1 000	17 024
Sum finansinnt.- og kostnader		20 756	1 000	17 024
Resultat		-59 246	-103 800	256 929



Sameiet Bekkestua Terrasse

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		144	25 242
Andre kortsiktige fordringer		0	1 761
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	6	275 721	173 516
Brenselregnskap	7	97 145	59 002
Bank	8	1 246 699	1 233 518
Sum omløpsmidler		1 619 709	1 493 039
Sum eiendeler		1 619 709	1 493 039
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	9	1 317 469	1 376 716
Sum egenkapital		1 317 469	1 376 716
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		259 452	77 667
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 485	38 656
Annen kortsiktig gjeld	10	29 302	0
Sum kortsiktig gjeld		302 239	116 323
Sum gjeld og egenkapital		1 619 709	1 493 039
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		1 619 709	1 493 039
Kortsiktig gjeld		302 239	116 323
Sum Arbeidskapital		1 317 469	1 376 716

Bekkestua, 12.04.2023
I styret for Sameiet Bekkestua Terrasse

Jan-Fredrik Rafen/s/
Styreleder

Marianne Wahl/s/
Styremedlem

Frank Haugen/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Vedlikehold bygning/anlegg

Skade i Hus C	280 994
Reparasjon/service av heis i Hus A	138 797
Service ventilasjon	9 959
Ny heisalarm i Hus B og Hus C	57 500
Rammeavtale med Rørlegger Sentralen	5 050
Service røykluker	4 961
Reparasjon av lys i garasjen i Hus C	33 506
Diverse mindre vedlikeholdsarbeider	14 036
Sum vedlikehold bygning/anlegg	544 803

Note 3 Honorarer

Forretningsførsel	69 731
Tredjepartsopplysninger	6 200
Porto, kopi, arkiv	2 044
Årsavgift elektronisk fakturagodkj.	2 500
Adm styrehon, Ameld. 2021 og 2022	8 750
Revisjon	11 000
Sum honorarer	100 225



Sebra Forvaltning AS er forretningsfører for sameiet.
Revisor for sameiet er Revisoren AS.
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 4 Forsikring

Forsikringspremie Gjensidige	173 516
Sum forsikring	173 516

Note 5 Finansinntekter

Annen finansinntekt (utbytte Gjensidige)	16 168
Annen renteinntekt	356
Renteinntekt, bank	4 232
Sum finansinntekter	20 756

Note 6 Period. og forskuddsbet. kostnader

Gjensidige 2023	188 817
Tv/bredbånd 1 halvår 2023	86 904
Sum periodiserte og forskuddsbetalte kostnader	275 721

Note 7 Brenselsregnskap gass

IB Gassavregning	59 002
Propan	155 030
Service / vedlikehold gassanlegg	63 914
Honorar gassavregning	4 250
Gassavregn. fakt. seksjonseiere	-185 051
Sum brenselsregnskap gass	97 145

Note 8 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	742 467
Sparekonto BB - 9666.01.50711	504 232
Sum bankinnskudd	1 246 699

Note 9 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	1 376 716	-59 246	1 317 469
Sum egenkapital	1 376 716	-59 246	1 317 469

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Strøm desember avsatt	29 302
Sum annen kortsiktig gjeld	29 302



Sameiet Bekkestua Terrasse

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
3601 Felleskostnader	2 099 916	1 987 740	1 987 700	1 987 740
Felleskostnader	2 099 916	1 987 740	1 987 700	1 987 740
3606 Andre inntekter	0	0	0	2 400
Andre inntekter	0	0	0	2 400
Sum inntekter	2 099 916	1 987 740	1 987 700	1 990 140
Kostnader:				
5330 Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	10 000	9 870	10 000	9 870
Lønnskostnader	80 000	79 870	80 000	79 870
6320 Vann- og kloakk avgift	168 000	109 490	140 000	131 292
6321 Renovasjon	160 000	151 970	160 000	149 267
6330 Vaktmestertjeneste	89 600	82 390	80 000	78 940
6335 Snøbrøyting	35 000	38 419	35 000	33 434
6340 Strøm/nettleie	140 000	137 988	140 000	126 919
6360 Renhold	73 000	68 355	67 000	64 905
6420 Kabel-Tv	175 500	161 807	155 000	147 405
6520 Inventar og utstyr	2 000	0	2 000	0
6601 Drift garasjeanlegg	30 000	18 283	30 000	17 413
6610 Drift uteanlegg	130 000	106 627	130 000	121 456
6640 Drift heis	60 000	57 319	50 000	22 478
6651 Drift ventilasjon	105 000	100 625	100 000	96 250
6652 Drift elektrisk anlegg	30 000	28 696	30 000	11 215
6655 Drift bygning og alarm	95 000	91 169	95 000	99 963
Driftskostnader	1 293 100	1 153 138	1 214 000	1 100 936
6600 Vedlikehold bygning/anlegg	600 000	544 803	500 000	301 648
Vedlikeholdskostnader	600 000	544 803	500 000	301 648
6710 Forretningsførsel	90 000	89 225	90 000	85 467
6720 Revisjonshonorar	11 500	11 000	11 500	11 500
Honorarer	101 500	100 225	101 500	96 967
7500 Forsikringspremie	195 000	173 516	177 000	153 881
Forsikringer	195 000	173 516	177 000	153 881
6800 Kontorrekvisita	0	0	0	748
7740 Øreavrounding	0	1	0	-3
7770 Bankgebyr	5 000	3 623	5 000	5 852
7790 Diverse kostnader	15 000	12 567	15 000	10 338
Andre kostnader	20 000	16 190	20 000	16 934
Sum kostnader	2 289 600	2 067 743	2 092 500	1 750 236
Driftsresultat	-189 684	-80 003	-104 800	239 904
8050 Annen renteinntekt	0	356	0	105
8070 Renteinntekt, bank	1 000	4 232	1 000	0
8071 Annen finansinntekt (utbytte)	0	16 168	0	16 919
Finansinntekter	1 000	20 756	1 000	17 024
Sum finansinnt.- og kostnader	1 000	20 756	1 000	17 024
Resultat	-188 684	-59 246	-103 800	256 929



Sameiet Bekkestua Terrasse.

BUDSJETT 2023 – Forklaringer - Momenter.

Budsjettet ble vedtatt i styremøte 19.12.2022.

Målsetning.

Innkrevningen av felleskostnadene fra seksjonseierne må primært settes slik at de dekker Sameiets årlige utgifter.

Det har imidlertid vært ønskelig å bygge opp en egenkapital (vedlikeholdsfond) i Sameiet på minst NOK 1.000.000 (dvs. ca. NOK 25.000 pr. seksjon) for å møte større utgifter som må påregnes jo eldre Sameiet blir, f.eks. til reparasjon av heisene. Ønsket om en solid egenkapital gjør at styret slipper å kalle inn ekstra tilskudd ved større reparasjoner, når disse kommer. Det gir styret, og derved Sameiet, en likviditetsmessig frihet ved løsning av fremtidige ønsker og behov, til beste for alle seksjonseierne. Pr. 01.01.2022 hadde Sameiet en egenkapital på NOK 1.376,716, men det var budsjettert med et underskudd på NOK 103.800.

Hva som ligger under de enkelte budsjettposter.

1. Konto 3601. Innkreving av felleskostnader – NOK 2.099.916

Årsmøtet 10.06.2020 vedtok en økning av innbetaling til dekning av felleskostnadene til NOK 43 pr. brutto m². pr. måned. På grunn av økningen av det generelle prisnivået har styret vedtatt å foreslå for årsmøtet 2023 at innbetalingen økes til NOK 48 pr. brutto m². pr. måned, tilsvarende en økning på 11,63%, men til tross for økningen er det budsjettert med et underskudd på NOK 188.684 for 2023.

2. Konto 5330. Styrehonorar– NOK 70.000.

Beløpet fordeles med NOK 20.000 til hvert av de tre styremedlemmene og med NOK 5.000 til hvert av de to varamedlemmene.

3. Konto 5400 Arbeidsgiver avgift – NOK 10.000.

Arbeidsgiveravgift er beregnet med 14,1 %.

4. Konto 6320. Vann- og kloakkavgift – NOK 168.000.

Vi har installert vannmåler i byggene og det betales avgift etter forbruk og ikke etter areal. Forbruket varierer fra år til år. I 2010 var forbruket 2206 m³, i 2016 var det 3047 m³, i 2017 2822 m³, i 2018 3065 m³, i 2019 2915 m³, i 2020 3221 m³, i 2021 2882 m³ og i 2022 2928 m³. Det er bebudet at vannavgiften vil øke i 2023 i forbindelse med nytt renseanlegg m.v.

5. Konto 6321. Renovasjon – NOK 160.000.

Sameiet kom litt bedre ut i forhold til budsjettet for 2022, men det må påregnes en viss økning i den kommunale tariff slik at budsjettposten opprettholdes for 2023. Videre er det medtatt kostnader til fjerning av juletrær.

6. Konto 6330. Vaktmestertjenester – NOK 89.600.



Dette er etter kontrakt med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS som startet opp som vaktmester fra 01.12.2007. Styret arbeider bevist med å legge flere arbeidsoppgaver inn i vaktmesterens arbeidsomfang, Noen av disse arbeidsoppgavene vil bli ført under konto 6600 – Vedlikehold bygning/anlegg.

7. Konto 6335. Snømåking + sandstrøing – NOK 35.000.

Dette er etter kontrakt med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS for brøyting og sandstrøing. Det er også medtatt tilsvarende kostnader for vår andel av veien foran Sameiet Bekkestua Vest. Også vårrengjøring av kjøreveien er med i denne posten.

8. Konto 6340. Strøm og nettleie – NOK 140.000.

Dette gjelder gårdsanleggene for alle tre byggene. Sameiet har i dag avtale om levering av strøm med Norges Energi AS. Strømforbruket i Sameiet svinger mye, og varierende bruk av varmekablene er en klart medvirkende årsak. I 2013 var forbruket på 117.400 kWh, i 2014 var det på 72.800 kWh, i 2016 var det på 69.600 kWh, i 2017 steg det til 85.100 kWh, mens det i 2018 var på hele 106.305 kWh. I 2019 var forbruket på 102,800 kWh. I 2020 var forbruket på 64.420 kWh, og i 2021 t.o.m november var det på 67.824 kWh. Da budsjettet for 2022 ble vedtatt, var det ikke klart om Sameiet ville motta strømstøtte. Den senere vedtatte strømstøtten gjorde at posten strøm og nettleie kom betydelig bedre ut enn budsjettet for 2022. Likevel har styret besluttet å opprettholde budsjettet for 2022 i budsjettet for 2023. Strøm og nettleie, sammen med utgiftene til vedlikehold av bygg og anlegg, er Sameiets driftsutgifter med størst usikkerhet.

9. Konto 6360. Renhold – NOK 73.000.

Dette er kostnader til renhold av trapper, heiser, ganger, inklusiv matteservice. Den er utvidet til vask av vinduene i inngangspartiene. Dette er i henhold til løpende kontrakt fra 01.01.2011 med firma Rene Trapper AS korrigert for stigningen i konsumprisindeksen.

10. Konto 6420. Kabel TV – NOK 175.500.

Dette er etter kontrakt med Telenor AS (tidligere Canal Digital Kabel) for den enkleste grunnpakken pr. leilighet.

11. Konto 6520. Anskaffelser utstyr – NOK 2.000.

Her er det tatt med et beløp for eventuelle nyanskaffelser eller endringer som er ønskelig å foreta. Styret har ingen konkrete planer for 2022.

12. Konto 6601. Drift garasjeanlegg – NOK 30.000.

Her ligger kontrakt med Nassau Norport AS for service på garasjeportene. Feiing/spyling av garasjene inngår også her.

13. Konto 6610. Drift uteanlegg/gartner – NOK 130.000.

Styret inngikk avtale om gartnerarbeidet med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS før sesongen 2013. Avtalen ble videreført for 2018, men med en betydelig prisøkning. Kostnadene til feiing og renhold av utearealene om våren (bortsett fra kjøreveien, se konto 6335) er også med her. Videre må vi regne med noe løpende utskifting av planter og busker år om annet. I 2022 brukte Sameiet noe mindre enn budsjettet, men budsjettet opprettholdes likevel for 2023.



14. Konto 6640. Drift heiser – NOK 60.000.

Sameiet inngikk i 2021 ny serviceavtale for heisene Schindler AS etter at Sameiets tidligere servicefirma, GM Heis AS, gikk konkurs. Ny avtale medførte økning av den årlige prisen på service. Utbedringer av skader/mangler ved heisene utover den vanlige service føres under konto 6600.

15. Konto 6651. Drift ventilasjon – NOK 105.000.

Her ligger kostnadene ved skifting av filter og eventuelt vinter-/sommerkassett i de enkelte leiligheter. Fra høsten 2010 er dette utført av firma Intervent AS. Styret besluttet at det i 2017 skulle skiftes filter to ganger i året. Dette er senere gjennomført og vil bli gjort også i 2022. Skifte av vifter i aggregatene føres under konto 6600.

16. Konto 6652. Drift elektrisk anlegg – NOK 30.000.

Dette er blant annet til innkjøp av lyspærer, startere og glimmpærer til lysbryterne. Ut fra erfaringene i 2019 må det også påregnes at flere ledelys må skiftes.

17. Konto 6655. Drift alarm – NOK 95.000.

Her ligger kontrakt med Schneider Electric vedr. brannvarslingsanlegget og med Keylink AS for service på nøkkelsafene. Videre er kostnader til telefonlinjer for heisalarmen, alarmkontrakt med Schindler AS og Asker og Bærum Brannvesen med her. I denne posten inngår også kontrakt med Velux Commercial Bramo AS (tidligere Bramo Glass og Klima AS) for service på røyklukene i de tre byggene.

18. Konto 6600. Vedlikehold bygg og anlegg – NOK 600.000.

Dette er den posten i budsjettet som det knytter seg størst usikkerhet til. Noen vedlikeholds oppgaver kan styret planlegge, men de fleste kostnadene er til utbedringer av skader og reparasjoner som oppstår der og da. Det har vist seg de siste årene at det hvert år kommer reparasjoner av ulike komponenter i heisene, og enkelte ventilasjonsvifter må skiftes ut. Posten for 2023 er NOK 100.000 høyere enn det som ble budsjettet for 2022. Malingen av det blå treverket, i første omgang av Hus A var bestilt, men måtte utsettes da Malermester Meyer Mørch AS ikke hadde kapasitet til å ta dette på høsten 2022.

19. Konto 6710. Forretningsførsel – NOK 90.000.

Dette er kostnad for forretningsførsel etter avtale med Sebra Forvaltning AS. Avtalen er løpt fra 1/1-2011 justert for prisstigning.

20. Konto 6720. Revisjon – NOK 11.500.

Budsjettet er øket med NOK 500 sammenlignet med budsjettet for 2021.

21. Konto 7500. Forsikring - NOK 195.000.

Forsikringspremien er steget betydelig fra 2022 til 2023. Sameiets skadesaker er nok en medvirkende årsak til dette. Forsikringsavtalen er med Gjensidige. I de siste årene har Sameiet fått utbetalt en andel av Gjensidiges overskudd. Det budsjetteres ikke med noe i 2023 da det er utenfor vår kontroll hva Gjensidige ønsker å gjøre. Beløpet fra Gjensidige inntektsføres som en finansinntekt og ikke som en reduksjon av forsikringskostnaden.



22. Konto 7790. Diverse administrasjons kostnader – NOK 15.000.

Her bokføres kostnader til telefon, porto, kontorrekvisita etc., samt eventuelle kostnader til oppmerksomheter som styret måtte beslutte. Videre er kontingenten til Bekkestua Vel og leie av møtelokale for årsmøtet inne i denne posten.

23 Konto 8070. Renteinntekter – NOK 1.000.

Styret har vedtatt at en del av overskuddslikviditeten plasseres på sparekonto.

24.Konto 8190. Bankgebyrer – NOK 5.000.

Dette er kostnader for Sameiets banktjenester.



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer
Org.nr: 886862342 MVA

Til årsmøtet i
Sameiet Bekkestua Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bekkestua Terrasse sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 59.246. Årsregnskapet 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 resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsberetning. 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.

Postboks 13
2010 Strømmen

Telefon: 419 288 71
Email: eskil@revisoren-as.no
Medlem av Den norske Revisorforening



Revisoren AS

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Strømmen 13. april 2023
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor



Orientering fra styret i Sameiet Bekkestua Terrasse

For perioden 1. januar 2022 – 31. desember 2022

Styret

Styret har bestått av: styreleder Jan-Fredrik Rafen (*varamedlem fra 06.06.2011, styreleder fra 16.4.2012, sist gjenvalgt 21.04.2022*), styremedlem Frank Haugen (*styremedlem fra 21.04.2016, sist gjenvalgt 21.04.2022*), styremedlem Marianne Wahl (*valgt 20.04.2017, gjenvalgt 17.06.2021*), varamedlem Torild Monn, (*valgt 11.04.2019, gjenvalgt 17.06.2021*) og varamedlem Tom Erik Husebye, (*valgt 17.06.2021*).

Nye seksjonseiere

Sameiet fikk ingen nye seksjonseiere i 2022.

Møter/kontakt

- Det er avholdt 1 årsmøte, 1 beboermøte, 1 ekstraordinært årsmøte og 6 styremøter i 2022. Styremedlemmene har i tillegg hatt løpende kontakt med hverandre.
- Styret har vært i jevnlig kontakt med vår forretningsfører, Sebra Forvaltning AS, særlig i budsjett- og regnskapssaker.
- Styreleder har hatt kontakt med styret i vårt nabosameie, Bekkestua Vest, om parkering lang støyskjermen ved behov, og brøyting av vår felles vei.
- Styreleder og styremedlem Marianne Wahl har deltatt i møte med styrene i de andre sameiene på Bekkestua.

Informasjon

- Styret har sendt ut *Informasjon fra styret* 9 ganger. Formålet er å gi seksjonseierne viktige beskjeder. I tillegg ble det sendt særskilt rundskriv til seksjonseiere med leiligheter med gass peis om den årlige servicen.
- Det er også satt opp varsel i heisene på grunn av manglende alarmtilknytning
- Styret har besvart en rekke forespørsler fra seksjonseierne.

Vedlikehold

I vedlikeholdsplanen i vår Styrehåndbok, var følgende vedlikeholdspunkter satt opp for 2022. Status er angitt i kursiv:

-Maling

Styret hadde inngått avtale med Malermester Meyer Mørch AS om maling av det blå treverket. På grunn av kostnadene hadde styret i første omgang bestilt maling av Hus A i 2022. Dessverre meldte Meyer Mørch at de ikke klarte å få gjennomført arbeidet i 2022. Det vil bli gjort i 2023.

Ikke utført

-Feiing ute, vask og feiing i garasjene

Utføres hver vår. Rutine hos Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS

Utført

Info sendt ut på forhånd



-Ventilasjonsanlegg

Skifte filtre vår og høst. Arbeidet gjøres av InterVent AS som vi har fast avtale med.

Utført

Info sendt ut på forhånd

-Gasspeis

Anlegget og de enkelte peiser er kontrollert av Bravida Norge AS (tidligere ORAS) i henhold til serviceavtale

Utført

Info sendt ut på forhånd

-Brannalarmer

Service på og test av brannalarmer, sirener og brannalarmsentraler er utført av Schneider Electric Norge AS.

Utført

Info sendt ut på forhånd

-Jordfeilbryter

Jordfeilbryter for den enkelte seksjon testes årlig. Rutine hos vaktmester. Beboere trenger ikke være hjemme under testen. Ved feil kontaktes styret som igjen kontakter elektriker.

Utført

-Test av heisalarm

Rutine hos vaktmester 4 ganger pr år. Ved feil kontaktes styret som igjen kontakter heisfirma. Alarmene blir også testet mot vaktelskapet som vi har alarm- og utrykningsavtale med. Se nedenfor under HMS.

Utført

I tillegg er følgende utført (se også under HMS-tiltak):

- Vannskaden i oppgangen i Hus C. Utbedring av selve skaden dekkes av Sameiets forsikring, men Sameiet må finne og bekoste utbedring av årsaken til skaden. Arbeidet med dette har vist seg å bli meget omfattende. Det ble påbegynt i 2021 og ble avsluttet i 2022.
- Det ble konstatert vann i taket i det lille badet i seksjon 35. Det viste seg at vannet kom fra avløpsrøret fra seksjon 39 i etasjen over. Skaden ble dekket av forsikringen og er utbedret.
- Det ble konstatert vann på gulvet i kjellerromsgangen (U1) i Hus A ved kjellerbod 22 og 23. Skaden ble meldt til forsikringsselskapet som hadde sin første befarings i desember. Arbeidene med å finne og utbedre årsaken til lekkasjen fortsetter i 2023. Basert på det som hittil er registrert, har Gjensidige bekreftet at skaden er dekket av forsikringen.
- Det ble på ny registrert fuktighet i stuetaket i seksjon 20 i Hus B på samme sted som i 2021. Man trodde at årsaken til fuktigheten var funnet og utbedret, og taket malt i 2021. Det vil derfor bli enn ny omgang for å finne årsaken til fuktigheten i 2023.

HMS- (Helse, miljø, sikkerhet) tiltak

- Brannalarmsentralene i våre 3 hus ble skiftet i januar 2019. Det ble gjennomført oppgradering av programvaren i 2022.
- Sameiet har inngått avtale med Schindler Norge AS om kontroll av heisene. Dette gjøres hvert kvartal. Mindre avvik er utbedret.
- Det ble skiftet nye heisalarmer i Hus B og C. Man venter fortsatt på at Schindler Norge AS får levert og montert ny GSM modul i heisen i A. I forbindelse med utskifting av heisalarmene inngitt Sameiet avtale med Schindler Norge AS om alarmtilknytning til erstatning for tidligere avtale med Avarn Security AS.
- Den årlige kontroll av gassystemet og av gasspeisene er blitt gjennomført. Det gjenstår revisjon av gasstankene. Dette vil bli gjennomført når sesongen for bruk av gasspeisene er avsluttet, våren 2023.



- Under den årlige serviceavtalen ble alle brannalarmer i leiligheter, i fellesarealene og i heisene testet og funnet i orden. Dette inkluderer også testing av alarmoverføring til Asker og Bærum Brann og Redning. Brannalarmene ble også testet i praksis ved feilalarmer i Hus A og Hus B.
- Forut for testen av brannarmsystemene hadde styret sendt ut informasjon om forholdsregler i tilfelle av brann
- Styret sendte ut informasjon om brannfarene i forbindelse med julen mottatt fra Asker og Bærum Brann og Redning og forholdsregler dersom man merker gasslekkasje.
- Årlig test av jordfeilbrytere i sikringsskapene for alle leilighetene er utført av vaktmester.
- Ledelys og nødlys i trappeoppganger er kontrollert og blitt skiftet ved behov.
- Batteriene til nødlys i alle tre heisene ble skiftet.
- Batteriene i røykvarslere ble skiftet av vaktmesteren, og røykvarslere med feil ble skiftet ut.
- Vaktmesteren sjekker månedlig de tre brannslukningsapparatene (1 i hver garasje) for løst pulver og gassnivå.
- Firma Protech AS gjennomførte fotografering i leilighetene mot byggarbeidene på den andre siden av Bærumsveien for at eventuelle setningsskader i forbindelse med sprengningsarbeidene kunne dokumenteres. Det ble også montert en føler på veggen i garasjen i Hus A.

Kostnadsreduserende tiltak

- Styret følger opp strømforbruket i fellesarealene og er særlig påpasselig med tinglysingsanlegget (ISFRI) i trapper og gangveier.
- Nøyaktig oppfølging av regnskap og fakturaer.

Takk

Styret takker alle seksjonseiere/beboere for innspill og interesse i året som er gått. Vi håper at vi i fellesskap skal kunne fortsette å ha et godt og trivelig bomiljø.

Styret i Sameiet Bekkestua Terrasse
Bekkestua 31.12.22



Vedlegg

Sameiets avtaler pr. 31.12.2022

- Avtale om forretningsførsel med Sebra Forvaltning AS.
- Avtale om forsikring av våre bygg med Gjensidige Forsikring ASA.
- Avtale om brannalarmtilknytning med Asker og Bærum Brann og Redning IKS
- Avtale om service på brannalarmsystem med Schneider Electric Norge AS
- Avtale om renhold og bytte av matter i våre fellesområder med Rene Trapper AS.
- Avtale om leveranse av strøm med NorgesEnergi AS og om nettleie med Elvia AS.
- Avtale om leveranse av vann med Bærum kommune, iht forbruk.
- Avtale om avfallshåndtering med Bærum kommune.
- Avtale om service på vårt gassanlegg, herunder tanker, rør og koplinger med Bravida Norge AS
- Avtale om levering av propan med Flogas Norge AS.
- Avtale om service på våre 3 heiser med Schindler Norge AS.
- Avtale om service på våre garasjeporter med Nassau-Norport AS.
- Avtale om tilknytning av alarm fra våre heiser med Schindler Norge AS
- Avtale om service på røykluker i trappegangene med Bramo Glass og Klima AS.
- Avtale signalleveranse og vedlikehold på kabel-TV anlegg med Telenor ASA
- Avtale om kassett- og filterskifte på ventilasjonsaggregater med InterVent AS.
- Avtale om service på nøkkelsafer med KeyLink AS
- Avtale om vaktmestertjenester med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Avtale om snemåking og strøing med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS.
- Avtale om feiing av garasjene med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Avtale om gartnertjenester med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS
- Rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS om VVS-tjenester





