



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 938 405	4 657 206
Sum inntekter		4 938 405	4 657 206
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		3 754 446	3 672 393
Sum kostnader		3 925 596	3 837 543
Driftsresultat		1 012 810	819 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 272	61 357
Sum finansinntekter		62 272	61 357
Annen finanskostnad		289 359	332 694
Sum finanskostnader		289 359	332 694
Netto finans		-227 087	-271 337
Ordinært resultat før skattekostnad		785 723	548 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 723	548 325
Årsresultat		785 723	548 325
Totalresultat		785 723	548 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		785 723	548 325
Sum overføringer og disponeringer		785 723	548 325



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		16 581	164 326
Sum fordringer		16 581	164 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 251	2 130 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 251	2 130 087
Sum omløpsmidler		2 188 832	2 294 412
SUM EIENDELER		2 188 832	2 294 412

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 197 229	7 982 952
Sum opptjent egenkapital		-7 197 229	-7 982 952
Sum egenkapital		-7 197 229	-7 982 952
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 303 065	10 114 251
Sum annen langsiktig gjeld		9 303 065	10 114 251
Sum langsiktig gjeld		9 303 065	10 114 251
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 580	1 603
Leverandørgjeld		26 597	74 867
Annen kortsiktig gjeld		54 819	86 643
Sum kortsiktig gjeld		82 996	163 113
Sum gjeld		9 386 061	10 277 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 188 832	2 294 412



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345642

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 938 405	4 657 206
Sum inntekter		4 938 405	4 657 206
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		3 754 446	3 672 393
Sum kostnader		3 925 596	3 837 543
Driftsresultat		1 012 810	819 663
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		62 272	61 357
Sum finansinntekter		62 272	61 357
Annen finanskostnad		289 359	332 694
Sum finanskostnader		289 359	332 694
Netto finans		-227 087	-271 337
Ordinært resultat før skattekostnad		785 723	548 325
Ordinært resultat etter skattekostnad		785 723	548 325
Årsresultat		785 723	548 325
Totalresultat		785 723	548 325
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		785 723	548 325
Sum overføringer og disponeringer		785 723	548 325



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		16 581	164 326
Sum fordringer		16 581	164 326
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 251	2 130 087
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 251	2 130 087
Sum omløpsmidler		2 188 832	2 294 412
SUM EIENDELER		2 188 832	2 294 412
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 197 229	7 982 952
Sum opptjent egenkapital		-7 197 229	-7 982 952



Sum egenkapital	-7 197 229	-7 982 952
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 303 065	10 114 251
Sum annen langsiktig gjeld	9 303 065	10 114 251
Sum langsiktig gjeld	9 303 065	10 114 251
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 580	1 603
Leverandørgjeld	26 597	74 867
Annen kortsiktig gjeld	54 819	86 643
Sum kortsiktig gjeld	82 996	163 113
Sum gjeld	9 386 061	10 277 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 188 832	2 294 412



Organisasjonsnr: 990 187 878
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

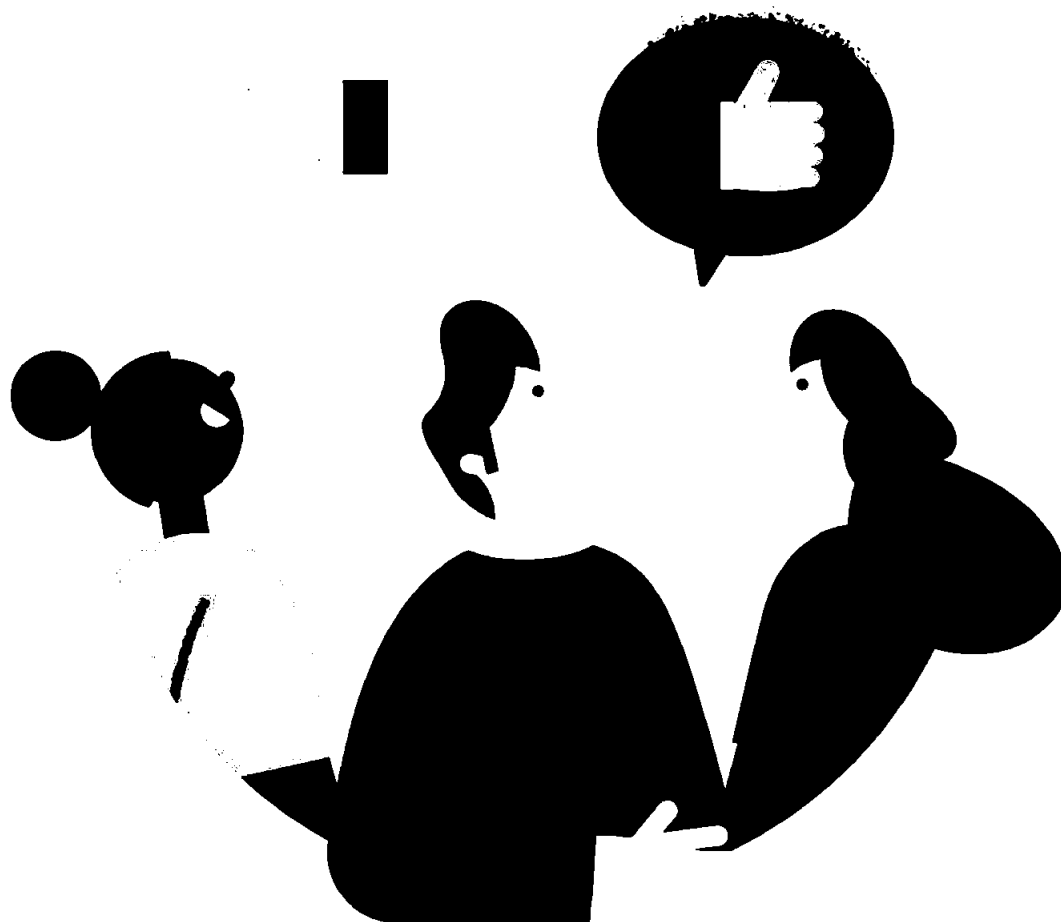
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5830 Belsetveien Boligsameie





Til seksjonseierne i Belsetveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Bryn menighetshus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Belsetveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Belsetveien Boligsameie
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 i Bryn menighetshus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sykkelparkering
 - B) Montere automat bom ved innkjørsel
 - C) Solbærbusk
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 24.03.2022
Styret i Belsetveien Boligsameie

Svein Ihlen/S/ Magne Aasheim/S/ Brita Holberg Beichmann/S/ Nina Sandberg/S/
Sveinung Wold/S/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Ihlen	2020-2022	Belsetveien 88
Nestleder	Magne Aasheim	2020-2022	Belsetveien 86
Styremedlem	Brita Holberg Beichmann	2021-2023	Belsetveien 78
Styremedlem	Nina Sandberg	2020-2022	Belsetveien 86
Styremedlem	Sveinung Wold	2021-2023	Belsetveien 79
Varamedlem	Jan Erik Holte	2021-2022	Belsetveien 81
Varamedlem	Elisabeth Ihlen	2021-2022	Belsetveien 73
Varamedlem	Knut Eilif Jenssen	2021-2022	Belsetveien 86
Varamedlem	Finn Egil Ryen	2021-2022	Belsetveien 88

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Belsetveien Boligsameie

Sameiet består av 108 seksjoner.

Belsetveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990187878, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Belsetveien 73
Belsetveien 75
Belsetveien 78
Belsetveien 79
Belsetveien 80
Belsetveien 81
Belsetveien 82
Belsetveien 86
Belsetveien 88

Gårds- og bruksnummer:

94 310

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

Belsetveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 938 405.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling av tilskudd til ladeinfrastruktur og garasjeleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 925 596.

Dette er tilnærmet budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 785 723 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 105 836.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er budsjettert med kr 906 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken.

Det er et annuitetslån med flytende rente, og forventet løpetid fram til 2040.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Belsetveien Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Belsetveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: K5CSZ-YPYEE-WCDYO-6DDND-3CH7G-DQ67K



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 664 526	4 559 087	4 665 000	4 731 000
Andre inntekter	3	273 879	98 119	166 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 938 405	4 657 206	4 831 000	4 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-15 150	-17 000	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-14 464	-13 005	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-154 048	-149 778	-152 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-16 436	-11 550	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-856 878	-1 038 253	-835 000	-540 000
Forsikringer		-508 468	-461 341	-475 000	-528 000
Kommunale avgifter	9	-848 286	-744 809	-767 000	-906 000
Energi/tyring		-363 521	-277 213	-450 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-640 264	-603 381	-625 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-352 081	-373 064	-434 000	-434 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 925 596	-3 837 543	-3 926 000	-3 977 150
DRIFTSRESULTAT		1 012 810	819 663	905 000	753 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 272	61 357	0	0
Finanskostnader	12	-289 359	-332 694	-289 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 087	-271 337	-289 000	-298 000
ÅRSRESULTAT		785 723	548 325	616 000	455 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		785 723	548 325		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 581	9 132
Forskuddsbetalte kostnader		0	155 194
Driftskonto OBOS-banken		1 058 750	469 243
Sparekonto OBOS-banken		1 113 501	1 660 844
SUM OMLØPSMIDLER		2 188 832	2 294 412
SUM EIENDELER		2 188 832	2 294 412
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 197 229	-7 982 952
SUM EGENKAPITAL		-7 197 229	-7 982 952
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 303 065	10 114 251
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 303 065	10 114 251
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 819	48 367
Leverandørgjeld		26 597	74 867
Påløpte renter		1 580	1 603
Annen kortsiktig gjeld		0	38 276
SUM KORTSIKTIG GJELD		82 996	163 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 188 832	2 294 412
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 24.03.2022

Styret i Belsetveien Boligsameie

Svein Ihlen/S/
Sveinung Wold/S/Brita Holberg Beichmann/S/
Magne Aasheim/S/

Nina Sandberg/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 656 156
Garasje	8 370
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 664 526

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie av garasjeplasser	100 196
Lading av kjøretøy mm	7 083
Tilskudd fra Viken kommune	166 600
SUM ANDRE INNETEKTER	273 879

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 151, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 464.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 436
SUM KONSULENTHONORAR	-16 436

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elvia AS, elbil prosjekt	-20 032
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-20 032
Drift/vedlikehold bygninger	-10 484
Drift/vedlikehold VVS	-167 963
Drift/vedlikehold elektro	-568 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 799
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 487
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 893
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-856 878

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-489 861
Renovasjonsavgift	-358 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-848 286

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

Container	-4 205
Driftsmateriell	-659
Vaktmestertjenester	-185 611
Renhold ved firmaer	-100 324
Snørydding	-1 051
Andre fremmede tjenester	-5 076
Kontor- og datarekvisita	-19 676
Trykksaker	-3 135
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 151
Andre kontorkostnader	-1 552
Telefon, annet	-5 970
Porto	-8 483
Bank- og kortgebyr	-4 301
Velferdskostnader	-5 889
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-352 081

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 144
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 471
SUM FINANSINNEKTER	62 272

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-289 359
SUM FINANSKOSTNADER	-289 359

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.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,10 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011

-17 000 000

Nedbetalt tidligere

6 885 749

Nedbetalt i år

811 186

-9 303 065

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 303 065****4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 150 000 for perioden 2021/2022 i henhold til budsjett 2022.

5. FORSLAG

A) Sykkelparkering, se vedlegg

B) Montere automat bom ved innkjørsel, se vedlegg

Sette opp bommer som åpner automatisk ved berøring ved de to innkjørslene til sameie på grunn av mye trafikk i sameie

C) Solbærbusk, se vedlegg

Plante solbærbusk utenfor nr 82.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år. Forslag: Nina Sandberg

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år. Forslag Knut Jensen og Finn Olav Haugen

C) Valg av 2 styremedlem for 1 år. Forslag: Sveinung Wold og Elisabeth Ihlen

D) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år. Forslag: Finn Ryen, trenger 3 kandidater til.

Brita Beichmann trekker seg fra styret.



SAK TIL ÅRSMØTET I BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE 28. APRIL 2022.

Vi ønsker at følgende tas opp som sak på årsmøtet:

Det er ingen mulighet for god sykkelparkering i sameiet. Ingen sykkelboder eller trygge oppbevaringsplasser. Det blir stadig flere som sykler, det er i «tiden», og det er viktig at sykler kan plasseres trygt. Utenfor de respektive innganger flyter det av sparkesykler og andre leker, og vi har selv opplevd at syklene veltes og at vi finner dem med punkterte dekk.

Vi foreslår derfor at det kan settes opp sykkel"hus" mot veggen ved søppelcontainere. Eventuelt på hver blokk om ønskelig. Dette kan utføres relativt enkelt mot vegg, med vegger, eventuelt spilevegger så det ikke blir så dominerende, med (skrå)tak over, samt "porter" til å låse. Og fastboltete sykkelstativ med plass til for eksempel 12 sykler.

Forslag til vedtak: Styret i Belsetveien boligsameie er positive til forslaget, og vil utrede muligheten for å sette opp en type sykkeloppbevaring på asfaltert område ved enden av de respektive blokker.



Forslag til Årsmøtet.

Det har kommet inn forslag om å sette opp bommer som åpner automatisk ved berøring ved di to innkjørslene til Sameiet på grunn av mye trafikk i Sameiet.

Forslag til Vedtak:

Det monteres automat bom ved di to innkjørselen til Sameiet.

Det har kommet inn forslag om å plante solbærbusk uten for nr. 80

Forslag til Vedtak:

Det plantes solbærbusk uten for nr. 82



STYRETS ARBEID 2021

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

STYREMØTE

Det har vært avholdt i 2021, 2 styremøter hvor 24 saker har vært behandlet. På grunn av har Corona 19 har styrearbeid foregått med telefon møter.

BEBOERMØTE

Det har ikke vært avholdt et beboermøte i perioden.

OPPGANGSMØTE

Det har ikke vært holt oppgangsmøter i perioden

STYREHONORARET

Det ordinære styrehonoraret er foreslått til kr. 150 000,-. Styrehonoraret fastsettes av sameiet i etterkant av hver styreperiode.

DIVERSE

Julegranen

Innkjøp av juletre ble utført av Ajour i år.

Julegranen ble tent i år uten Olsen Banden på grunn av Corona 19

Naboklager

Ingen klager i 2021

Belset hobbyklubb

Det er innredet et hobbyverksted med en del utstyr i tilknytting til bod området under Belsetveien 81. lokalet disponeres av hobbyklubben. Klubben er åpen for alle beboere i sameiet. Styrets kontakt person er Knut Elif Jenssen, Belsetveien 86. Hobbyklubben har 19 medlemmer.

Gjennomført arbeid av hobbyklubben.

Hobbyklubben har hatt 9 ryddedager hvor det plukket opp søppel i Sameiet.

Styret vil nok en gang takke hobbyklubben for vel utført arbeid i 21



Bilkjøring og parkering uten for blokkene.

I henhold til sameiets regler er det ikke tillatt å kjøre bil på veien foran blokkene.

Det er imidlertid anledning til å kjøre til døren med bevegelseshemmede personer, med møbler, tung reisebagasje eller andre tunge gjenstander. Dette gjelder også for håndverkere som står for oppussing av leiligheter i sameiet. Da er det en forutsetning at bilen fjernes umiddelbart, og ikke parkere på gangveien.

Seksjonseierne er ansvarlig for at leieboer, familiemedlemmer, venner og bekjente kjenner og respektere sameiets regler.

Hundehold og forsøpling

Styret henviser til Sameiets Husordensregler § 8.

Hundeeiere bes respektere ovennevnte Husordensregel ved og luften hunder i god avstand fra blokkenes inngangsparti, samt fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det er et irritasjonsmoment for alle beboere at noen inngangspartier er forsøplet av hundeeskrementer. Når den ene papir konteiner er full kan man bruke den andre som ikke er full.

For øvrig synes det som om området i større grad forsøples av at det kastes blant annet sigarettneiper – tomme sigarettpakker, sjokoladepapir og annet søppel rett på bakken. Styret ser med uvilje på dette, og ber alle om å ha omtanke for vårt uteområde.

UTFØRT ARBEID I 2021

Har montert fire nye sikringskap i nr. 73 – 79 – 80 - 86

Plenklipping

Dette ble utført av Ajour Eiendomsdrift.

Snøbrøyting og sandstrøing

Dette ble utført av Ajour Eiendomsdrift.

Andre arbeider.

Ajour Eiendomsdrift har vært brukt til en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver på sameiets område. Det har blant annet dreid seg om grøntanlegg mellom blokkene og ellers på eiendommen. Ajour har rengjort søppelkasser, rengjort garasjer, vårfeing av gangveier og parkeringsplasser.



Retningslinjer for styrearbeid

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

Nøkler/skilt

Bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57717335. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Belsetveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Asfaltering	Asfaltering av parkeringsplass og innkjørsel til garasje
2016 - 2016	Vinylbelegg og maling	Gjennomført i samtlige oppganger i sameiet
2015 - 2015	Male arbeid	Alle endevegger og mur
2014 - 2014	Vedlikehold	Ny membran på blokk 78-82. Ny plen foran blokk 73-75.
2013 - 2013	Malearbeide	Balkongkaser, vegger veranda og vegger inngangsparti.
2012 - 2012	Endevegger og vegger inngangsparti malt	
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Skiftet utvendig panel. Nye verandadører og vinduer. Etterisolering leilighetene.
2010 - 2010	Verandadekkene	August 2010. Verandadekkene er nå reparert i blokk 78-82.
2009 - 2009	Gesimser	Ny beslag på gesimsene på alle blokkene.



5830 Belsetveien Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.