



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		36 580 399	21 195 051
Sum inntekter		36 580 399	21 195 051
Kostnader			
Lønnskostnad		291 351	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 111	35 210
Annen driftskostnad		4 952 762	4 303 328
Sum kostnader		5 297 225	4 680 837
Driftsresultat		31 283 174	16 514 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 569	8 098
Sum finansinntekter		36 569	8 098
Annen finanskostnad		13 072 927	7 319 663
Sum finanskostnader		13 072 927	7 319 663
Netto finans		-13 036 358	-7 311 565
Resultat før skattekostnad		18 246 816	9 202 649
Årsresultat		18 246 816	9 202 649
Totalresultat		18 246 816	9 202 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 246 816	9 202 649
Sum overføringer og disponeringer		18 246 816	9 202 649



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		296 741	276 133
Sum varige driftsmidler		622 596 741	622 576 133
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		111 810	119 863
Sum finansielle anleggsmidler		111 810	119 863
Sum anleggsmidler		622 708 552	622 695 996
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		54 138	
Andre fordringer		991 951	1 484 185
Sum fordringer		1 046 089	1 484 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 283 321	1 662 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 283 321	1 662 875
Sum omløpsmidler		4 329 410	3 147 060
SUM EIENDELER		627 037 962	625 843 056



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		86 842 641	68 595 825
Sum opptjent egenkapital		86 842 641	68 595 825
Sum egenkapital		87 477 641	69 230 825
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		288 853 517	307 020 000
Øvrig langsiktig gjeld		249 028 525	249 039 277
Sum annen langsiktig gjeld		537 882 042	556 059 277
Sum langsiktig gjeld		537 882 042	556 059 277
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 329 518	58 881
Leverandørgjeld		286 245	471 823
Annen kortsiktig gjeld		62 515	22 250
Sum kortsiktig gjeld		1 678 278	552 953
Sum gjeld		539 560 321	556 612 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 037 962	625 843 056



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445182

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 666 914
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		36 580 399	21 195 051
Sum inntekter		36 580 399	21 195 051
Kostnader			
Lønnskostnad		291 351	342 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		53 111	35 210
Annen driftskostnad		4 952 762	4 303 328
Sum kostnader		5 297 225	4 680 837
Driftsresultat		31 283 174	16 514 214
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 569	8 098
Sum finansinntekter		36 569	8 098
Annen finanskostnad		13 072 927	7 319 663
Sum finanskostnader		13 072 927	7 319 663
Netto finans		-13 036 358	-7 311 565
Resultat før skattekostnad		18 246 816	9 202 649
Årsresultat		18 246 816	9 202 649
Totalresultat		18 246 816	9 202 649
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		18 246 816	9 202 649
Sum overføringer og disponeringer		18 246 816	9 202 649



Annen innskutt egenkapital	635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital	635 000	635 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	86 842 641	68 595 825
Sum opptjent egenkapital	86 842 641	68 595 825
Sum egenkapital	87 477 641	69 230 825
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	288 853 517	307 020 000
Øvrig langsiktig gjeld	249 028 525	249 039 277
Sum annen langsiktig gjeld	537 882 042	556 059 277
Sum langsiktig gjeld	537 882 042	556 059 277
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 329 518	58 881
Leverandørgjeld	286 245	471 823
Annen kortsiktig gjeld	62 515	22 250
Sum kortsiktig gjeld	1 678 278	552 953
Sum gjeld	539 560 321	556 612 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	627 037 962	625 843 056



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 722

Bekketrappa Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bekketrappa Borettslag

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. april 2024 kl. 18:00, Linne Hotell, Statsråd Mathiesensvei 12, 0598 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekketrappa Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Olav Johnny Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. 1 til 2 Protokollvitner velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. 722 Årsrapport med regnskap 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 255 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 255 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Due-Tønnesen
- Kjetil Rønningen Marstein

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lotte Bratli
- Svein Håkon Bottolfsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torfinn Myhre

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Rønningen Marstein



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torfinn Myhre	Midtveien 43
Nestleder	Levi Slåen	Midtveien 45
Styremedlem	Ina Due-Tønnessen	Midtveien 47
Styremedlem	Markus Havarðsgard	Midtveien 47
Styremedlem	Bjørn Erik Søberg Myran	Midtveien 49
Varamedlem	Svein-Håkon Bottolfsen	Midtveien 53
Varamedlem	Eline Rognlien	Midtveien 47

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torfinn Myhre Midtveien 43

Varadelegert

Levi Slåen Midtveien 45

Valgkomiteen

Olav Johnny Olsen Midtveien 41
Hilde Karlsen Skybakmoen Midtveien 51

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bekketrappa@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med oss på Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bekketrappa Borettslag

Borettslaget består av 127 andelsleiligheter.

Bekketrappa Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920666914, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

123 1402

Første innflytting skjedde i 2019.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.



Bekketrappa Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets årsrapport 2023

Også i 2023 har boliger i Bekketrappa blitt solgt og styret ønsker nye beboere velkommen til et trivelig borettslag!

Driftsmessig har året vært preget av en del tekniske problemstillinger som har berørt mange av våre beboere samt at dette har utfordret styremedlemmers, både kompetanse og tid til å håndtere og løse utfordringene.

I 2023 har det blitt avholdt 17 styremøter og behandlet 190 saker.

Følgende saker har krevd mest innsats i 2023:

1. Problemer med parkeringsplattformen
2. Vannoppsamling i garasjen vinterstid
3. Vannlekkasjer i A-blokka
4. Ustabil brannvarslingsanlegg med mye feil
5. Ventilasjonsanlegg som stopper opp i kuldeperioder
6. Ustabilitet og utfall av elbil-ladere
7. Oppfølging av reklamasjonssaker som har gått over flere år
8. Stadige innbrudd i kjellerboder

1. Parkeringsplattformen

Parkeringsplattformen har vært, og er, den største utfordringen av teknisk karakter. Mye ble gjort av leverandøren for å løse feil og utbedre svakheter høsten 2023 og utbedringene har fortsatt inn i 2024. Dette har bedret forholdene, men det er fortsatt for mye stans og feil.

I tillegg til at kvaliteten på mekaniske deler ikke har vært tilfredsstillende er ansamling av saltvann og grus som dras inn med bilene vinterstid en utfordring for denne typen plattformer. Det er grunn til å stille spørsmål ved om plattformen er egnet til norske forhold, og det er viktig å finne fram til gode løsninger som minimerer problemene dette medfører. Obos er tett involvert i videre prosess sammen med styret for å få ferdigstilt utbedringer.

2. Vannoppsamling i garasjen vinterstid

Som følge av at det ikke er utløp for vann fra garasjen blir det til tider mye vann på gulvet. Biler, og da i særlig grad elbiler som ikke har varmeutvikling som smelter snøen, drar med seg betydelige mengder snø, søle, salt og grus inn i garasjen. Effektiv oppsamling av vann er tidkrevende, og det har til tider kommet inn mer vann enn styret har hatt kapasitet til å ta unna. Bedre utstyr har blitt anskaffet og ytterligere tiltak diskuteres for å løse dette på en bedre måte framover.

3. Vannlekkasjer i A-blokka

I A-blokka ble det allerede da bygget var nytt avdekket vanninntrengning og utbygger iverksatte tiltak hvor det ble funnet hull i dekke på tak som ble tettet. Dette viste seg imidlertid å ikke være tilstrekkelig og det har fortsatt å være for mye fukt i tak over lang tid i en av boligene. Det kom vann inn i teknisk rom og dryppet fra tak i en av de andre boligene. Fram til den siste hendelsen viste utbygger liten vilje til å erkjenne problemet, men valgte heldigvis å snu og iverksatte tiltak basert på funn fra eksternt firma som ble

engasjert for å finne årsaker til lekkasjene. Dette følges videre opp av utbygger våren 2024.

4. Ustabil brannvarslingsanlegg med mye feil

Brannvarslingsanlegget i Bekketrappa har, helt fra starten av, vært ustabil og så upålitelig at styret så seg nødt til å reklamere på hele anlegget av frykt for at anlegget ikke ville varsle riktig ved brann. Saken har krevd standhaftighet fra styret overfor en leverandør som stadig har meldt oppdrag som utført uten at alle feil har vært utbedret.

Problemer med stadige alarmer som ikke kunne tilskrives faktiske forhold ble løst gjennom flere utbedringer mot slutten av året. Verifisering av at anlegget ga riktig informasjon om hvilken boenhet varsel kommer fra ble rettet i første kvartal inneværende år og anlegget ble friskmeldt.

5. Ventilasjonsanlegg som stopper opp i kuldeperioder

Problemer med at ventilasjonsanlegg har stoppet når det har blitt kaldt slo til for fullt i kuldeperioden i romjulen. Det var i særlig grad anleggene for oppgang 51/53 og 45/47 som koblet ut, og det skjedde i denne perioden opp til fem ganger i løpet av et døgn. Bjerke Ventilasjon rykket ut noen ganger og styrets representanter var stadig på besøk i de tekniske rommene for å starte opp ventilasjonen igjen.

Saken ble tatt opp i møte med Obos og Bjerke og tiltak ble iverksatt. Hvorvidt problemene er løst er vanskelig for styret å si noe om per dags dato, men det vil bli fulgt opp mot Obos og Bjerke dersom det viser seg å vende tilbake når kulda setter inn igjen til vinteren.

6. Ustabilitet og utfall av elbil-ladere

Elbil-ladere i borettslaget er såkalt «daisy chain» koblet i flere sløyfer. Det vil si en rad med ladere er koblet sammen fra lader til lader. Løsningen har blitt valgt for å løse det på den rimeligste måten, men har ulempen ved at feil på én kabel eller én lader rammer mange ladere. Dette var tilfelle i store deler av 2023 hvor én av sløyfene ble stadig mer ustabil uten at det ble iverksatt grundig feilsøking fra leverandørens side før styret reklamerte til Obos. Obos fikk kablingsleverandøren på banen og feilen ble funnet i en lader som ble koblet vekk. Etter dette ble anlegget stabilt med unntak av den defekte laderen som det dessverre har tatt uakseptabelt lang tid å få reparert.

Som følge av for dårlig oppfølging fra leverandør av kabling til laderne har styret, i samarbeid med Obos, funnet ny leverandør og tegnet serviceavtale med denne. Tidligere leverandør ønsket ikke serviceavtale fordi reisevei var for lang til å følge opp hendelser. Det er nå håp om at service vil bli bedre og at anlegget vil ha forventet stabilitet.

7. Reklamasjonssaker som har gått over flere år

Fra Bekketrappa ble innflyttet i 2019 og har tidligere styrer lagt ned betydelig innsats for å finne løsning på et antall tekniske forhold i bygget som ikke har vært tilfredsstillende. Det langsiktige arbeidet la et godt grunnlag for det nye styret for å gå videre med prosessene i håp om å komme til endelige konklusjoner.

Resultatet av prosessen er at en god del saker har blitt løst på en tilfredsstillende måte. I noen saker har styret akseptert motpartens argumentasjon som riktig mens det også er saker hvor styret har sett det som mest hensiktsmessig å ikke gå videre. I disse sakene

har det vært lagt vekt på at det allerede har vært brukt betydelige summer på konsulent-, og advokatbistand og styret har vurdert risiko for tap med høye kostnader opp mot ulempene ved å ikke gå videre. Det er også et fåtall tilfeller hvor saker har blitt avsluttet fra styret, men videreføres av berørte beboere. Dette er saker som berører et mindre antall beboeres kontrakt med Obos. Styret tatt sine beslutninger basert på råd fra advokat.

8. Stadige innbrudd i kjellerboder

Gjentatte innbrudd i kjellerboder har vært en utfordring også i 2023. Ulike tiltak har vært diskutert og styret besluttet å slette nøkkelbrikker som ikke beboere kan gjøre rede for. Styret har vurdert at det ikke er usannsynlig at enkelte har kommet inn i bygget ved hjelp av bortkomne nøkkelbrikker, men antar også at innbruddstyver sniker seg inn før dører lukkes når beboere går ut eller inn gjennom dørene eller kjører ut eller inn garasjeport. Styret oppfordrer alle beboere til å være ansvarsbevisste og bidra til å redusere risiko for innbrudd ved å følge med dørene til de er lukket, både når man forlater bygning og kommer inn. Det gjelder både inngangsdører og garasjeport.

9. Økonomi

Økonomien i Bekketrappa anses å være sunn og god. Som følge av at Oslo kommune både i 2022 og 2023 økte kommunale kostnader til borettslag med godt over 20%, begge årene, så styret seg nødt til å øke felleskostnadene mot slutten av 2023. Styret besluttet også å ta en ny vurdering våren 2024. Det bør avsettes midler hvert år for at borettslaget skal kunne håndtere drift- og vedlikeholdskostnader, både forventede og uforutsette. Det har fra tidligere år blitt avsatt midler, men dette ble det ikke anledning til i 2023. Dette bli særlig viktig nå når Bekketrappa fyller fem år i 2024 og reklamasjonsretten opphører for både bygg og majoriteten av tekniske anleggene. Det må da forventes økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

10. Vollebekk-området og utbygging

Etter fem år med kontinuerlig byggeaktivitet på området går det nå mot en viss normalisering og ferdigstilling av området rundt Bekketrappa.

I Torgkvartalet starter innflyttingen i juni og vil pågå ut året og Vollebekk torg vil utvides og fremstå mer ferdig. Som det har blitt lagt ut informasjon om på Vibbo fra Obos vil noe av torget fortsatt være avsperrert og ferdigstilles først etter at den planlagte høyblokka ved Vollebekk fabrikk er bygget. Når det skjer er i det uvisse på grunn av markedssituasjonen.

Midtpunktet åpnet i vinter og har for mange vært et kjærkomment tilbud som ser ut til å bli benyttet av mange i området. I Torgkvartalet kommer Rema 1000. Utover det er det ikke kjent for styret om, eller hva, som skal inn i andre forretningslokaler.

Styret takker beboerne for året som gikk og oppfordrer alle til å bidra til et rent, trivelig og godt bomiljø!

Styret i Bekketrappa borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bekketrappa Borettslag.

Lån

Bekketrappa Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar øktemed 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekketrappa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 omfatter 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 722 Årsrapport med regnskap 23.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BEKKETRAPPA BORETTSLAG
ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 594 107	2 303 186	2 594 107	2 651 132
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		18 246 816	9 202 649	413 850	1 806 400
Tilbakeføring av avskrivning	15	53 111	35 210	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-73 720	-126 353	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	750 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	0	-750 000	0	-1 213 000
		-18 166			
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	483	-8 820 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 699	-586	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		57 025	290 920	413 850	593 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 651 132	2 594 107	3 007 957	3 244 532
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 329 410	3 147 060		
Kortsiktig gjeld		-1 678 278	-552 953		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 651 132	2 594 107		



BEKKETRAPPA BORETTSLAG ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		13 072 596	7 320 089	9 978 744	16 367 648
Innkrevde felleskostnader	2	5 119 959	4 945 677	4 903 256	5 631 352
Innbetalinger		0	13 708	0	0
Ladeinntekter EL-bil		93 212	78 701	50 000	50 000
Andre inntekter	3	128 149	16 877	20 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		18 413 916	12 375 051	14 952 000	22 049 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 351	-42 300	-35 250	-36 000
Styrehonorar	5	-255 000	-300 000	-250 000	-255 000
Avskrivninger	15	-53 111	-35 210	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-17 375	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-161 460	-154 955	-163 000	-171 200
Konsulenthonorar	7	-229 813	-136 315	-50 000	-60 000
Kontingenter		-25 400	-25 400	-25 400	-25 400
Drift og vedlikehold	8	-1 059 412	-828 063	-822 000	-927 000
Forsikringer		-275 733	-254 888	-281 000	-305 000
Kommunale avgifter	9	-1 200 334	-1 013 017	-972 500	-1 290 000
Energi/fyring	10	-589 280	-724 458	-760 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-632 206	-539 463	-550 000	-665 000
Andre driftskostnader	11	-768 250	-609 395	-640 000	-783 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 297 225	-4 680 837	-4 559 150	-5 087 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		13 116 691	7 694 214	10 392 850	16 961 400
Innbetalt andel fellesgjeld		18 166 483	8 820 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		31 283 174	16 514 214	10 392 850	16 961 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 569	8 098	0	0
		-13 072			-15 155
Finanskostnader	13	927	-7 319 663	-9 979 000	000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 036	358 -7 311 565	-9 979 000	000
ÅRSRESULTAT		18 246 816	9 202 649	413 850	1 806 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		18 246 816	9 202 649		



BEKKETRAPPA BORETTSLAG ORG.NR. 920 666 914, KUNDENR. 722

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	15	296 741	276 133
Miljøbankkonto, øremerket		111 810	119 863
SUM ANLEGGSMIDLER		622 708 552	622 695 996
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		54 138	0
Forskuddsbetalte kostnader		755 642	704 091
Andre kortsiktige fordringer	16	236 309	360 178
Energiavregning	21	0	419 916
Driftskonto OBOS-banken		1 919 992	822 726
Sparekonto OBOS-banken		1 363 329	840 149
SUM OMLØPSMIDLER		4 329 410	3 147 060
SUM EIENDELER		627 037 962	625 843 056
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5 000		635 000	635 000
Annen egenkapital	17	86 842 641 68 595 825	
SUM EGENKAPITAL		87 477 641 69 230 825	
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	288 853 517	307 020 000
Borettsinnskudd	19	248 920 000	248 920 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	108 525	119 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		537 882 042	556 059 277

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		286 245	471 823
Påløpte renter		1 329 518	58 881
Påløpte kostnader		7 500	0
Energiavregning	21	50 034	0
Annen kortsiktig gjeld	23	4 981	22 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 678 278	552 953

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 037 962	625 843 056
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04..2024

Styret i Bekketrappa Borettslag

Torfinn Myhre/s/

Ina Due-tønnessen/s/

Markus Havardsgard/s/

Bjørn Erik Søberg Myran/s/

Levi Slåen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 687 748
Garasjeleie	314 820
Eiendomsskatt	90 584
Kabel-TV	18 832
Parkeringsleie	7 975
Kapitalkostnader på IN-lån	12 210 225
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	862 371
	-13 072
Overført til kapitalkostnader	596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 119 959

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering	36 020
Miljøfond	65 216
Telenor - Leie 2023	26 913
SUM ANDRE INNTEKTER	128 149

Parkering er fakturert for periode 2020 - 2023

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-347
Arbeidsgiveravgift	-36 005
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 351



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 2022/2023, og er på kr 255 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 880, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-147 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
Erase AS	-8 687
Hovdan seil AS	-2 313
Weldingh People AS	-60 000
SUM KONSULENTHONORAR	-229 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 558
Drift/vedlikehold VVS	-113 046
Drift/vedlikehold elektro	-25 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-306 437
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 742
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 066
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-144 073
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-764
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 059 412

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

NOTE: 9

Eiendomsskatt	-90 641
Vann- og avløpsavgift	-688 432
Renovasjonsavgift	-421 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 200 334

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-328 886
Andre fyringskostnader	-260 394
SUM ENERGI / FYRING	-589 280

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-20 400
Verktøy og redskaper	-5 855
Driftsmateriell	-5 640
Vaktmestertjenester	-261 341
Renhold ved firmaer	-289 772
Snørydding	-106 847
Andre fremmede tjenester	-22 481
Trykksaker	-2 235
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-880
Andre kontorkostnader	-31 693
Bilgodtgjørelse	-1 947
Reisekostnader	-403
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 965
Velferdskostnader	-6 291
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-768 250

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 657
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 879
Andre renteinntekter	33
SUM FINANSINNTEKTER	36 569

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

	-13 072
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	596
Renter på leverandørgjeld	-331
SUM FINANSKOSTNADER	-13 072

NOTE: 14**BYGNINGER**

	494 326
Kostpris/bokført verdi 2019	700



SUM BYGNINGER	494 326
	700

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Gnr.123/bnr.1402

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Diverse installasjoner

Tilgang 2022

126 353

Avskrevet tidligere

-5 265

Avskrevet i år

-15 794

105 294

Hagemøbler

Tilgang 2021

42 554

Avskrevet tidligere

-10 639

Avskrevet i år

-5 319

26 596

Hagemøbler

Tilgang 2020

197 007

Avskrevet tidligere

-73 878

Avskrevet i år

-24 626

98 504

Lekeapparat

Tilgang 2023

73 720

Avskrevet i år

-7 372

66 348

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

296 741

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-53 111

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning IN-lån

229 347

Ladeinntekter EI-bil desember

6 962

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

236 309

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital

20 482 641

Egenkapital fra IN tidligere år

57 540 000

Egenkapital fra IN 2023

8 820 000

Reduksjon EK fra IN

0

SUM ANNEN EGENKAPITAL

86 842 641

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen



skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 5,25, løpetid 40 år

Opprinnelig 2019

-373 380 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

0

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

0

Nedbetalt tidligere, IN

66 360 000

Nedbetalt i år, IN

18 166 483

-288 853

517

-288 853**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****517**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.08.2024.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2018

-114 574

488

Borettsinnskudd 2019

-134 345

512

-248 920**SUM BORETTSINNSKUDD****000****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-108 525

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-108 525****NOTE: 21****ENERGIÅVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-1 393 348

SUM INNTEKTER**-1 393 348****KOSTNADER**

Techem

79 659

Fjernvarme

1 263 655

SUM KOSTNADER**1 343 314**



SUM ENERGIAVREGNING **-50 034**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	288 853 517
Beregnete IN-forpliktelser	84 526 483
TOTALT	622 300 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	494 326 700
Tomt	127 973 300
TOTALT	622 300 000

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uident. Banktransaksjoner -4 981

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-4 981**

Uident. Banktransaksjoner skyldes innbetaling fra leverantør uten dokumentasjon



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7141235. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 722 Selskapsnavn: Bekketrappa Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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