



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKENSTEN 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 909 054	2 169 991
Sum inntekter		1 909 054	2 169 991
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 184 156	1 534 473
Sum kostnader		3 264 026	1 614 343
Driftsresultat		-1 354 972	555 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205 588	239 471
Sum finansinntekter		205 588	239 471
Annen finanskostnad		280 832	281 239
Sum finanskostnader		280 832	281 239
Netto finans		-75 244	-41 768
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 430 216	513 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 430 216	513 880
Årsresultat		-1 430 216	513 880
Totalresultat		-1 430 216	513 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 430 216	513 880
Sum overføringer og disponeringer		-1 430 216	513 880



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			
Andre fordringer		7 183 479	7 414 521
Sum finansielle anleggsmidler		7 183 479	7 414 521
Sum anleggsmidler		7 183 479	7 414 521
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 926	8 368
Sum fordringer		15 926	8 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 997	1 253 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 997	1 253 907
Sum omløpsmidler		1 671 924	1 262 275
SUM EIENDELER		8 855 403	8 676 796

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 623 407	193 192
Sum opptjent egenkapital		-1 623 407	-193 192
Sum egenkapital		-1 623 407	-193 192
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 441 313	8 746 489
Sum annen langsiktig gjeld		10 441 313	8 746 489
Sum langsiktig gjeld		10 441 313	8 746 489
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 717	1 314
Leverandørgjeld		1 621	485
Annen kortsiktig gjeld		34 159	121 700
Sum kortsiktig gjeld		37 497	123 499
Sum gjeld		10 478 810	8 869 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 855 403	8 676 796



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 418413

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKENSTEN 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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 909 054	2 169 991
Sum inntekter		1 909 054	2 169 991
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 184 156	1 534 473
Sum kostnader		3 264 026	1 614 343
Driftsresultat		-1 354 972	555 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		205 588	239 471
Sum finansinntekter		205 588	239 471
Annen finanskostnad		280 832	281 239
Sum finanskostnader		280 832	281 239
Netto finans		-75 244	-41 768
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 430 216	513 880
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 430 216	513 880
Årsresultat		-1 430 216	513 880
Totalresultat		-1 430 216	513 880
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 430 216	513 880
Sum overføringer og disponeringer		-1 430 216	513 880



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN 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			
Andre fordringer		7 183 479	7 414 521
Sum finansielle anleggsmidler		7 183 479	7 414 521
Sum anleggsmidler		7 183 479	7 414 521
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 926	8 368
Sum fordringer		15 926	8 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 997	1 253 907
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 655 997	1 253 907
Sum omløpsmidler		1 671 924	1 262 275
SUM EIENDELER		8 855 403	8 676 796
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 623 407	193 192
Sum opptjent egenkapital		-1 623 407	-193 192



Sum egenkapital	-1 623 407	-193 192
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 441 313	8 746 489
Sum annen langsiktig gjeld	10 441 313	8 746 489
Sum langsiktig gjeld	10 441 313	8 746 489
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 717	1 314
Leverandørgjeld	1 621	485
Annen kortsiktig gjeld	34 159	121 700
Sum kortsiktig gjeld	37 497	123 499
Sum gjeld	10 478 810	8 869 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 855 403	8 676 796



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN 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

Bekkensten Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 5944





Velkommen til årsmøte i Bekkensten Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5944>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkensten Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tom Andresen og Dag Eidstuen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 430 216. Dette er dekket med langsiktig lån. Resten føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 430 216. Dette er dekket med langsiktig lån. Resten føres mot egenkapital.



Vedlegg

1. 5944 Årsrapport med styrets arbeid 2022.pdf
2. 6.1 Revisjonsberetning_2021_s.5944.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 5

Pergola

Forslag fremmet av:

Kristine Maria Almås Kvig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker at årsmøtet skal avgjøre hvilken holdning sameiet skal ha til bygging av åpen pergola på terrasse.

En åpen pergola er et byggverk av stolper eller søyler overbygd med stokker eller bjelker lagt med åpne mellomrom, men uten fasmontert tak eller vegger. Pergolaen gir mulighet til å sette løse tak og vegger i f.eks stoff eller plantemateriale.

En åpen pergola vi ikke påvirke sameiets u-grad.

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-5-2---departementets-tolking-av-pergola-mv.-og-forholdet-til->

Vi ønsker at årsmøtet skal ta stilling til, og vedta om, åpne pergolaer skal være tillatt i Bekkensten boligsameie, og om bygging av slike i så tilfelle skal kreve godkjenning fra f.eks nærmeste nabo, og/eller styret.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken sendes tilbake til styret for behandling og at styret kommer med forslag til retningslinjer for oppsett av pergola. Dette bør også inn i sameiets vedtekter.



Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at oppføring av åpen pergola er tillatt

Vedlegg

3. 19084.PDF

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende beboere til styret:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Skjærstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Camilla Nordbakken
- Magne Wiger Rokke

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Nesse

Sak 7

Valgkomité

Følgende har sagt seg villig til å sitte i valgkomiteen neste periode

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Gro Høydal
- Lasse Doksrød





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Arne Skjærstad	Vestbyveien 23 A
Styremedlem	Svein Narvestad	Vestbyveien 21 D
Styremedlem	Bjørn Daniel Sjøberg	Vestbyveien 30
Styremedlem	Oddvar Sunde	Vestbyveien 28
Varamedlem	Hanne-Guro Aabelvik	Vestbyveien 23 H
Varamedlem	Solvår Fredriksen	Vestbyveien 24 A

Valgkomiteen

Helle Linné Eriksen	Vestbyveien 23 F
Duc Paul Mai-The	Vestbyveien 24

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Bekkensten Boligsameie

Sameiet består av 43 seksjoner.

Bekkensten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975507491, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Vestbyveien 21 og 23
Vestbyveien 24,26,28,30,32

Gårds- og bruksnummer:
105 340

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

Bekkensten 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.



Styrets arbeid Styrets arbeid 2021/2022

Vi har hatt nok et år med store utfordringer med mye smitte gjennom vinteren. Dette har ført til at styret har hatt to fysiske møter før jul i 2021. Mesteparten av kommunikasjonen har derfor i stor grad blitt gjennomført via mail. Styret mener likevel vi har hatt god kontroll på de utfordringene og oppgavene som har meldt seg gjennom året.

Rørfornyning/ grenrør

Styret har ikke satt i gang arbeidet med rensing/ fornying av grenrørene i sameiet. Som nevnt i tidligere info-skriv ønsker styret å ta dette opp på et beboermøte for å høre beboernes meninger. Både om hvilken måte vi skal gjennomføre dette på og hvordan vi forholder oss til vedtekten. Se § 16 i våre vedtekter ang sameiets ansvar.

§ 16

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for så vel indre som ytre vedlikehold av sin seksjon, bortsett fra takreparasjoner, takrenner, felles kloakk- og vannrør fram til vannlås og stoppekraner, samt el. tilkobling frem til hovedsikring i egen bolig. Feil og skader som kan tilbakeføres til bygningsmessige endringer foretatt av seksjonseier, er dog seksjonseiers ansvar.

Vedtekter og ordensregler

Styret bruker sameiets vedtekter og ordensregler som styringsdokumenter, men opplever at det kan være utfordrende å bruke disse som retningslinjer for godt styrearbeid. Samtidig er det slik at våre vedtekter er av eldre dato og blitt lappet på mange ganger oppgjennom årene, og på flere punkter kan virke uklare/ utydelige. Styret har derfor satt i gang et arbeid for å fornye vedtektene og ordensreglene våre. Vi har tatt kontakt med advokat som går gjennom vedtektene og kommer med forslag til forbedringer. Vi ønsker å involvere alle beboerne i dette arbeidet og vedtekter blir en viktig sak på et beboermøte og årsmøtet i 2022.

Ladepunkter for EL-bil

Styret viser til § 12 i våre vedtekter som ble vedtatt på årsmøtet i 2018. Ifølge advokaten som styret har kontakt med er dette ikke helt i samsvar med lovverket og bør skrives om. Vi jobber for tiden med å finne ut hvor sameiets ansvar ligger i forhold til oppdatering av infrastruktur for ladepunkter. Dette vil bli tatt opp på beboermøte våren 2022.

Informasjon/ digital informasjon

Etter ønske fra vår forretningsfører i OBOS har styret besluttet å kommunisere digitalt med beboerne og OBOS Dette vil i hovedsak skje via Vibbo. Mail og sameiets facebook-side vil også bli brukt i mindre viktige sammenhenger.



Sameiets hjemmeside fungerer dårlig med sjeldne oppdateringer. Styret vurderer å legge ned/ stenge ned denne.

Styret i Bekkensten boligsameie



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 909 054.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 264 026.

Dette er kr 503 084 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre kostnader til forsikring, drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 430 216.

Sameiet har i 2021 tatt opp kr 1 995 967 kr i langsiktig lån for å dekke kostnader til rørrehabilitering (Lån kr 1 995 967 – resultat kr 1 430 216 = kr 565 751). I tillegg trekkes avdrag lån fra resultatet).

Resultatet føres mot egenkapitalen og vil fremkomme som udekket tap i balansen.

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 **1 634 427**.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 110 kr av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 507 491, KUNDENR. 5944

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 902 560	1 812 608	1 902 560	1 969 000
Andre inntekter	3	6 494	357 383	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 909 054	2 169 991	1 902 560	1 969 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 292	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-89 735	-87 248	-90 000	-92 000
Konsulenthonorar		0	-8 173	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 965 113	-385 320	-2 366 000	-266 000
Forsikringer		-274 857	-244 879	-324 240	-287 000
Kommunale avgifter	8	-473 737	-467 506	-475 000	-489 000
Energi/fyring		-10 901	-7 462	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 384	-205 884	-212 000	-232 000
Andre driftskostnader	9	-132 679	-118 710	-189 000	-188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 264 026	-1 614 343	-3 767 110	-1 664 870
DRIFTSRESULTAT		-1 354 972	555 648	-1 864 550	304 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	205 588	239 471	205 588	244 000
Finanskostnader	11	-280 832	-281 239	-298 000	-344 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 244	-41 768	-92 412	-100 000
ÅRSRESULTAT		-1 430 216	513 880	-1 772 138	204 130
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	115 233		
Nedbetaling taklån		0	398 647		
Udekket tap		-1 430 216	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	7 183 479	7 414 521
SUM ANLEGGSMIDLER		7 183 479	7 414 521
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 819	35
Forskuddsbetalte kostnader		11 108	8 333
Driftskonto OBOS-banken		1 253 967	852 747
Sparekonto OBOS-banken		402 030	401 160
SUM OMLØPSMIDLER		1 671 924	1 262 275
SUM EIENDELER		8 855 403	8 676 796
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 623 407	-193 192
SUM EGENKAPITAL		-1 623 407	-193 192
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 441 313	8 746 489
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 441 313	8 746 489
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 742	44 827
Leverandørgjeld		1 621	485
Påløpte renter		1 717	1 314
Annen kortsiktig gjeld	15	5 417	76 873
SUM KORTSIKTIG GJELD		37 497	123 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 855 403	8 676 796
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

Styret i Bekkensten Boligsameie

Stig Arne Skjærstad /s/

Svein Narvestad /s/

Björn Daniel Sjöberg /s/

Oddvar Sunde /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Grunnleie	1 142 768
Forsikring V&A	553 908
Taklån	359 736
TV og bredbånd	205 884
Innkrevning taklån er ovf renteinntekter, samt avregningskonto	-359 736
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 902 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kostnader vei 2021 justert 2,5%	6 494
SUM ANDRE INNETEKTER	6 494

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870



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 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS-arbeider, Olimb Rørfornyng AS	-1 850 168
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 850 168
Drift/vedlikehold bygninger	-16 200
Drift/vedlikehold VVS	-37 407
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 965 113

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-304 960
Feieavgift	-8 764
Renovasjonsavgift	-160 013
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-473 737

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 222
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 724
Driftsmateriell	-15 112
Snørydding	-75 854
Andre fremmede tjenester	-1 317
Kopieringsmaterieill	-3 265
Andre kostnader tillitsvalgte	-175
Andre kontorkostnader	-313
Porto	-692
Bank- og kortgebyr	-3 006
Velferdskostnader	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 679

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	870
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Andre renteinntekter	204 555
SUM FINANSINNTEKTER	205 588

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 855
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-204 555
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 422
SUM FINANSKOSTNADER	-280 832

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Skjevfordelt OBOS-lån (tak)	7 183 479
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	7 183 479

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 AS lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,75 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2018	-1 526 843
Nedbetalt tidligere	194 875
Nedbetalt i år	1 331 968



11

Bekkensten Boligsameie

0

OBOS-banken AS lån 2 (taklån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	585 479
Nedbetalt i år	231 042

-7 183 479

OBOS-banken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-3 327 935
Nedbetalt i år	70 101

-3 257 834

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 441 313****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kundereskontro	-5179
Avregningskonto taklån	-238

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-5 417**



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1314929. 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.

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

2021 - 2021	Soilrør og bunnledning	Olimb Rørfornyng AS
2012 - 2012	Veirehabilitering	
2012	Avløpsrør	





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bekkensten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bekkensten 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 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 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 Dokumentnøkkel: 55EAZ-NNEF7-X2H12-Q0ZZS-ST5YS-QLA10



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 17:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 55EAZ-NNEF7-X2HJ2-Q0ZZS-ST5YS-QLA10

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 2

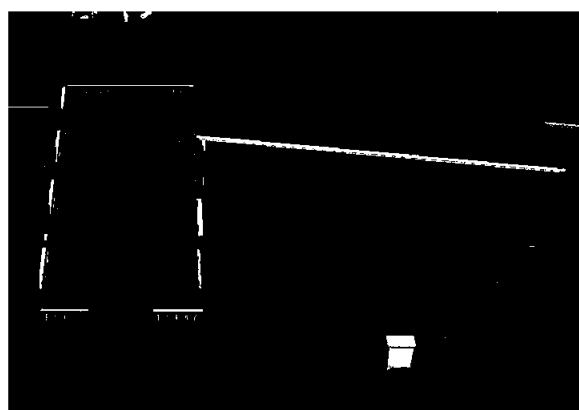
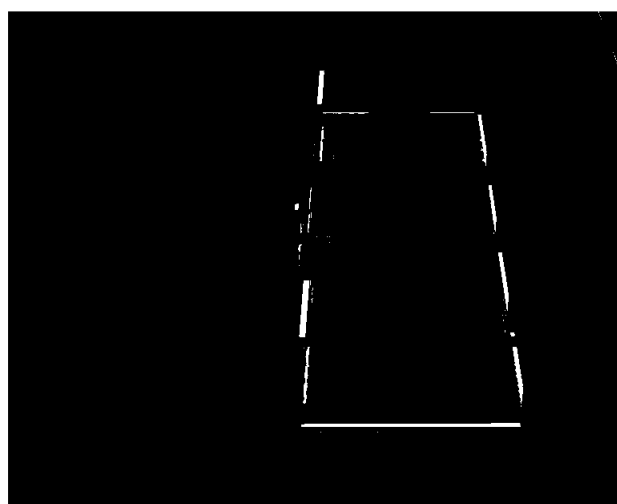
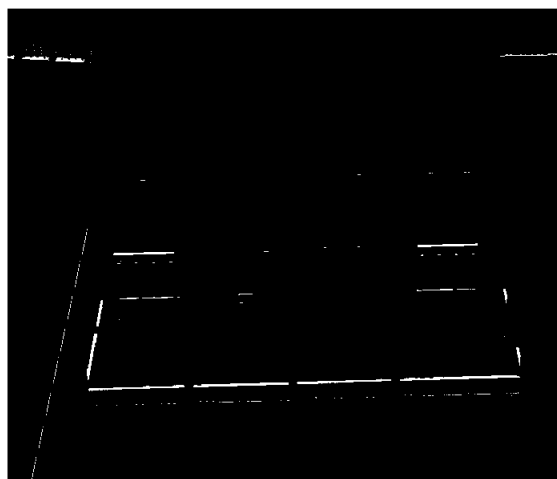
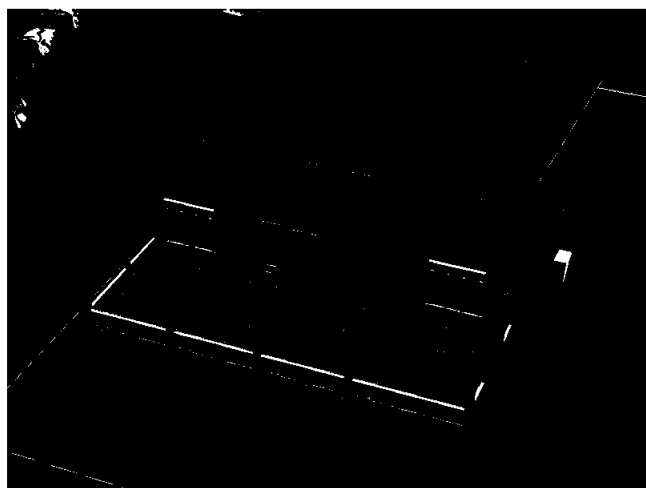
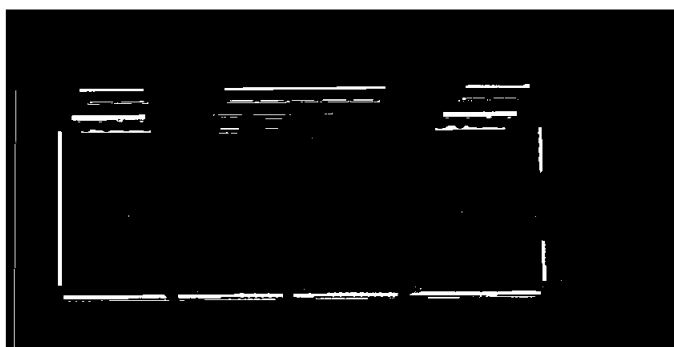
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validate>

011 Revisjonsberetning-2021-19944.pdf





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 5944 **Selskapsnavn:** Bekkensten Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tom Andresen og Dag Eidstuen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 430 216. Dette er dekket med langsiktig lån. Resten føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

- For
 Mot

Sak 5 Pergola

Årsmøte vedtar at oppføring av åpen pergola er tillatt

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Stig Skjærstad

Styremedlem (2 skal velges)

- Camilla Nordbakken
 Magne Wiger Rokke

Varamedlem (1 skal velges)

- Rune Nesse

Sak 7 Valgkomité

Medlem (2 skal velges)

- Gro Høydal
 Lasse Doksrød

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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