



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 977
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 316 726	1 305 360
Sum inntekter		1 316 726	1 305 360
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	28 525
Annen driftskostnad		1 013 505	898 266
Sum kostnader		1 061 427	926 791
Driftsresultat		255 299	378 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 186	24 739
Sum finansinntekter		26 186	24 739
Annen finanskostnad		173 272	155 614
Sum finanskostnader		173 272	155 614
Netto finans		-147 086	-130 875
Ordinært resultat før skattekostnad		108 213	247 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 213	247 694
Årsresultat		108 213	247 694
Totalresultat		108 213	247 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 213	247 694
Sum overføringer og disponeringer		108 213	247 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 645	39 383
Sum fordringer		45 645	39 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 940	273 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 940	273 353
Sum omløpsmidler		236 585	312 736
SUM EIENDELER		236 585	312 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 679 124	3 787 337
Sum opptjent egenkapital		-3 679 124	-3 787 337
Sum egenkapital		-3 679 124	-3 787 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 795 487	3 954 460
Øvrig langsiktig gjeld		73 453	81 013
Sum annen langsiktig gjeld		3 868 940	4 035 473
Sum langsiktig gjeld		3 868 940	4 035 473
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 165	15 444
Leverandørgjeld		25 210	105
Annen kortsiktig gjeld		20 395	49 051
Sum kortsiktig gjeld		46 770	64 600
Sum gjeld		3 915 709	4 100 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 585	312 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 559915

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 349 977
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 316 726	1 305 360
Sum inntekter		1 316 726	1 305 360
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	28 525
Annen driftskostnad		1 013 505	898 266
Sum kostnader		1 061 427	926 791
Driftsresultat		255 299	378 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 186	24 739
Sum finansinntekter		26 186	24 739
Annen finanskostnad		173 272	155 614
Sum finanskostnader		173 272	155 614
Netto finans		-147 086	-130 875
Ordinært resultat før skattekostnad		108 213	247 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		108 213	247 694
Årsresultat		108 213	247 694
Totalresultat		108 213	247 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		108 213	247 694
Sum overføringer og disponeringer		108 213	247 694



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		45 645	39 383
Sum fordringer		45 645	39 383
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 940	273 353
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 940	273 353
Sum omløpsmidler		236 585	312 736
SUM EIENDELER		236 585	312 736
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 679 124	3 787 337
Sum opptjent egenkapital		-3 679 124	-3 787 337



Sum egenkapital	-3 679 124	-3 787 337
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 795 487	3 954 460
Øvrig langsiktig gjeld	73 453	81 013
Sum annen langsiktig gjeld	3 868 940	4 035 473
Sum langsiktig gjeld	3 868 940	4 035 473
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 165	15 444
Leverandørgjeld	25 210	105
Annen kortsiktig gjeld	20 395	49 051
Sum kortsiktig gjeld	46 770	64 600
Sum gjeld	3 915 709	4 100 073
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	236 585	312 736



Organisasjonsnr: 980 349 977
SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG
BESTUMSTUBBEN 13

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



Årsmøte 2023

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

Digitalt årsmøte avholdes 23. juni - 26. juni 2023

Selskapsnummer: 2581





Velkommen til årsmøte i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

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. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2581>

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bed på felles areale
7. Husnummer
8. Utebelysning Fellesområder
9. Maling av fasade

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henrik Ridder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kent Bjørnar Vingelsgaard og er valgt.

Sak 3

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 4

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. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2581 Årsrapport.pdf
2. Årsberetning 2023 (2).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til kr 42 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000,-

Sak 6

Bed på felles areale

Forslag fremmet av:

Anette Christine Kjær

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at vi får bedet fint. Vi snakket om at vi kunne dele opp bedet og lage noe bed samt legge gress der. Jeg kan ev stå for litt utforming og innkjøp av planter. Men trenger litt hjelp. Vi trenger ny jord samt å få opp røtter etc som er der nå. Syrin som står der kan jo eventuelt plasseres på nytt sted.



Styrets innstilling

Styret har tidligere gitt beboere som ønsker mandat til å forvalte bedet. Dette ønsker vi å fortsette med.

Forslag til vedtak

Oppgradering av bed på felles areal

Sak 7

Husnummer

Forslag fremmet av:

Kjersti Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere av husene mangler nummer på fasaden og det er vanskelig for bud/mat leveringer å finne riktig hus. Forslag til avstemning: innkjøp av nye nummer som skal henges opp ved siden av døren på alle boenhetene.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget

Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

Utebelysning Fellesområder

Forslag fremmet av:

Kjersti Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Savner litt bedre belysning ute i fellesområdet. Mange av boenhetene mangler eller har ikke på utebelysning noe som gjør at området er veldig mørkt hele vinterhalvåret. Kunne vi ha hatt en form for belysning på bakkenivå som ikke går på strøm? Forslag til avstemning: utrede mulig utebelysning for felles området.

Styrets innstilling



Styret er positive til forslaget og vil gjerne undersøke alternativer og komme tilbake med forslag til beboerne.

Forslag til vedtak

Utrede mulig utebelysning for felles området godkjennes

Sak 9

Maling av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fasaden til sameiet må vedlikeholdes. Ettersom prosjektet med skifte av kledning er satt på vent grunnet mulig omregulering mener styret at sameiet må male fasaden, alt det som er grått/rødt og hvitt.

Etter evaluering av flere alternativer, sett opp i mot økonomi, omregulering av området, anbefaler styret følgende:

Seksjonseiere må selv forsørge at fasaden som faller naturlig for sin seksjon blir malt innen 1 okt.

Maling kjøpes inn av hver enkelt seksjon men selve malingen dekkes av sameiet og blir refundert som utlegg.

Type maling og fargekode blir distribuert av styret.

Dersom seksjoner ikke besørger maling innen gitt frist, vil styret besørge maling gjennomført og seksjonsseier må selv ta kostnaden ved dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken vedtas.

Forslag til vedtak

Vedtas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Ridder-Munch	2022 - 2024
Styremedlem	Jon Eirik Sødermann Bakke	2022 - 2024
Styremedlem	Alexander Krossen	2022 - 2024

Kontaktinformasjon

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 SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

Sameiet består av 28 seksjoner.

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349977, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

6 72

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

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er NARVESEN REVISJON AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 189 815.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13.

Lån

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023, men styret vurderer tiltak løpende på grunn av generelle prisøkninger. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NARVESEN REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13

Narvesen Revisjon AS
Storgata 4, 2212 Kongsvinger
Org.nr.: 912 663 930 MVA
www.narvesenrevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bestumveien 4, 6, 8 og Bestumstubben 13 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmeldingen. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret (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

Vedlegg 1

Medlem av revisorforeningen
9 av 21

2581 Årsrapport.pdf



finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 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>

Narvesen Revisjon AS

Henrik Narvesen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



**SAMEIET BESTUMVEIEN 4,6,8, OG BESTUMSTUBBEN 13
ORG.NR. 980 349 977, KUNDENR. 2581**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 316 164	1 305 360	1 298 000	1 363 000
Andre inntekter	3	562	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 316 726	1 305 360	1 298 000	1 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-3 525	-3 500	-6 000
Styrehonorar	5	-42 000	-25 000	-25 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-11 886	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 500	-75 000
Konsulenthonorar		0	-3 962	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-117 756	-96 854	-117 000	-115 000
Forsikringer		-259 229	-222 535	-232 000	-277 000
Festeavgift		-68 010	-65 185	-66 000	-68 000
Kommunale avgifter	8	-266 437	-256 837	-263 000	-304 000
Energi/fyring		0	0	-1 500	-1 500
TV-anlegg/bredbånd		-158 488	-109 945	-149 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-58 803	-60 210	-84 500	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 061 427	-926 791	-1 031 000	-1 142 500
DRIFTSRESULTAT		255 299	378 569	267 000	220 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 186	24 739	0	0
Finanskostnader	11	-173 272	-155 614	-134 000	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-147 086	-130 875	-134 000	-204 000
ÅRSRESULTAT		108 213	247 694	133 000	16 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		108 213	247 694		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		188	105
Forskuddsbetalte kostnader		45 457	39 278
Driftskonto OBOS-banken		190 940	273 353
SUM OMLØPSMIDLER		236 585	312 736
<hr/>			
SUM EIENDELER		236 585	312 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 679 124	-3 787 337
SUM EGENKAPITAL		-3 679 124	-3 787 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 795 487	3 954 460
Annen langsiktig gjeld	14	73 453	81 013
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 868 940	4 035 473
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 395	46 254
Leverandørgjeld		25 210	105
Påløpte renter		1 165	6 738
Påløpte avdrag		0	8 706
Annen kortsiktig gjeld		0	2 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 770	64 600
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		236 585	312 736
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Sameiet Bestumveien 4,6,8, Og Bestumstubben 13

Henrik Ridder-munch

Jon Eirik Sødernann Bakke Alexander Krossen

**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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 308 604
Tilbakeført forskuddsbetalte lån beboere	7 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 316 164

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refusjon fra Handelsbanken, ved refinansiering av lån til OBOS banken	562
SUM ANDRE INNETEKTER	562

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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 2021/2022, og er på kr 42 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 409, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-49 683
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 875
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 198
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-117 756

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 875
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-122 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 437

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 172
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 606
Verktøy og redskaper	-1 475
Vaktmestertjenester	-25 170
Snørydding	-10 691
Adm. Gebyr tredjepart oppl.mm	-603
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 409
Andre kontorkostnader	0
Bankgebyr	-2 677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-58 803

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	83
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 882
SUM FINANSINTEKTER	26 186

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 1)	-84 785
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 2)	-8 628
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (lån 3)	-43 919
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 940
SUM FINANSKOSTNADER	-173 272

NOTE: 12**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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -2 800 000

Nedbetalt tidligere 353 680

Nedbetalt i år 2 446 320

0

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -300 000

Nedbetalt tidligere 59 927

Nedbetalt i år 240 073

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -1 800 000

Nedbetalt tidligere 531 933

Nedbetalt i år 1 268 067

0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022 -3 804 281

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 8 794

-3 795 487**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 795 487****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Beboere overtatt egenfinansiert fellesutgift -73 453

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -73 453



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88284139. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utbedring av pipetopper
2021	Forprosjekt bytte av kledning



Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13

Styrets arbeid 2022/2023

Styret har siden forrige årsmøte gjennomført fire styremøter og blant annet arbeidet med:

- Gjennomgang av vaktmestertjenester
- Gjennomført kartlegging av avløpssituasjonen i sameiet, se mer informasjon lengre ned.
- Innhentet tilbud og besluttet å avvente videre arbeid med skifte av kledning
- Ført sak og deltatt på politisk møte i Bydelen, samt flere andre tiltak i forbindelse med parkeringssituasjonen
- Planlagt og gjennomført 2 dugnader
- Planlagt vedlikehold av søppelskur og ellers maling i sameiet
- Gjennomført møte med garasjesameiet grunnet vedlikehold
- Revidert budsjett og justert etter generell prisøkning i samfunnet
- Oppfølging av kommunen jevnlig med tanke på ny arealplan for området

Avløpssituasjonen

Rørleggersentralen gjennomførte videokartlegging av sameiet i løpet av høsten 2022. Konklusjonen er at det er rørene ligger med delvis motfall og svingninger flere steder. 4'er rekka er mest utfordrende, deretter 6'er og lite utfordringer i 8'er rekka. Dette må på sikt skiftes.

De skisserer to løsninger før komplett utskifting. Dette er strømpe eller plastbelegg for å skape mindre friksjon inne i røret. Samtidig forklarer de at forebyggende spyling kan også være løsningen.

Siden sist årsmøte har vi hatt to runder med forebyggende spyling i 4'er rekka.

Det har også blitt gjennomført en runde med spyling i 6'er rekka. Sistnevnte er det svært usikkert om årsaken var rørene eller bare tett rør grunnet feil bruk.

Pr.d.d ønsker styret å gjennomføre forebyggende spyling for å se hvordan situasjonen utvikler seg da dette er betraktelig billigere enn de øvrige.

Bestumstubben 13 har det ikke vært rapportert om problemer.

Styret 28.05.23



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.23

Selskapsnummer: 2581 **Selskapsnavn:** SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

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 Valg av møteleder</p> <p>Henrik Ridder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kent Bjørnar Vingelsgaard og er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 42 000,-

For

Mot

Sak 6 Bed på felles areale

Oppgradering av bed på felles areal

For

Mot

Sak 7 Husnummer

Forslaget godkjennes

For

Mot

Sak 8 Utebelysning Fellesområder

Utrede mulig utebelysning for felles området godkjennes

For

Mot

Sak 9 Maling av fasade

Vedtas

For

Mot

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.