



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

### 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, 07.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 305 360	1 270 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 360</b>	<b>1 270 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		898 266	940 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>926 791</b>	<b>969 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 569</b>	<b>301 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 739	21 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 739</b>	<b>21 140</b>
Annen finanskostnad		155 614	172 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 614</b>	<b>172 275</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 875</b>	<b>-151 135</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 694	149 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>247 694</b>	<b>149 976</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 383	26 316
Sum fordringer		39 383	26 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 353	215 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 353	215 895
Sum omløpsmidler		312 736	242 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 787 337	4 035 031
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 787 337</b>	<b>-4 035 031</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 787 337</b>	<b>-4 035 031</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 954 460	4 153 858
Øvrig langsiktig gjeld		81 013	88 573
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 035 473</b>	<b>4 242 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 035 473</b>	<b>4 242 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 444	
Leverandørgjeld		105	
Annen kortsiktig gjeld		49 051	34 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 600</b>	<b>34 811</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 100 073</b>	<b>4 277 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 498186

#### 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: 01.01.2021 - 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

#### 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, 23.06.2022



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 305 360	1 270 360
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 305 360</b>	<b>1 270 360</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		898 266	940 725
<b>Sum kostnader</b>		<b>926 791</b>	<b>969 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>378 569</b>	<b>301 110</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 739	21 140
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 739</b>	<b>21 140</b>
Annen finanskostnad		155 614	172 275
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>155 614</b>	<b>172 275</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 875</b>	<b>-151 135</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>247 694</b>	<b>149 975</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		247 694	149 976
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>247 694</b>	<b>149 976</b>



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

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 383	26 316
Sum fordringer		39 383	26 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 353	215 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 353	215 895
Sum omløpsmidler		312 736	242 211
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 787 337	4 035 031
Sum opptjent egenkapital		-3 787 337	-4 035 031



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 787 337</b>	<b>-4 035 031</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 954 460	4 153 858
Øvrig langsiktig gjeld	81 013	88 573
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 035 473</b>	<b>4 242 431</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 035 473</b>	<b>4 242 431</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 444	
Leverandørgjeld	105	
Annen kortsiktig gjeld	49 051	34 811
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>64 600</b>	<b>34 811</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 100 073</b>	<b>4 277 242</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>312 736</b>	<b>242 211</b>



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

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

SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2022

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 6. juni kl. 09:00 og lukker 9. 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Parkering
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av festkomite

Med vennlig hilsen,

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



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**

Ole Hartvig, Kent Vingelsgaard

Sak 3

## **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. Årsrapport.pdf



Sak 4

## Parkering

### Forslag fremmet av:

Dylan Ire Theunissen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å fjerne thujahekker og 2 eller 3 grannit stener foran vårt rekkehus, slik at det er mulig å parkere en bil foran huset vårt. Hver sten er cirka 1 meter 40 cm.

### Styrets innstilling

Styret er ikke i utgangspunktet mot forslaget, men ønsker en mer helhetlig koordinering med nærmeste naboer om dette er noe hele rekken ønsker eller ikke.

Videre ønsker styret en mer helhetlig plan angående opparbeidelse av området rundt der thujahekk tas bort. ( skal det ligge asfalt, grus etc i dette området?)

Styret er derfor mot forslaget.

### Forslag til vedtak

Vi er fått ett pristilbud fra Renova AS på å fjerne 3 stener for cirka 2000 kroner.

Thujahekken vil vi fjerne selv.

### Vedlegg

2. IMG-20220430-WA0013.jpg

3. 20220426\_081258.jpg

4. IMG-20220430-WA0014.jpg

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42 000

### Styrets innstilling

Gjennomsnittet for styrehonorar er i dag kr.1.500,- pr seksjon/andel ref Obos sin undersøkelse.



Styret ser det rettferdig å legge honorarer opp til dagens gjennomsnitt

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 42 000

Sak 6

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Ridder-Munch

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Krossen
- Christian Holler
- Jon Eirik Sødernann Bakke

Sak 7

## **Valg av festkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 festkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som festkomite:

- Andrea Kristine S Olsen
- Sunniva Krogseth Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Krossen	2020 - 2022
Styremedlem	Alexander N. Eckhardt	2020 - 2022
Styremedlem	Henrik Ridder-Munch	2020 - 2022

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980349977, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Bestumstubben 13 A-H

Bestumveien 4 A-H

Bestumveien 6 A-H

Bestumveien 8 A-D

Gårds- og bruksnummer:

6        72

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

Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13 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 NARVESEN REVISJON AS.



## Styrets arbeid:

### Siden forrige årsmøte har styret arbeidet med følgende som:

- Gjennomgått økonomien i sameiet og gjennomgått budsjett sammen med Obos.
- Bestilling av nye pipehatter av samtlige piper i sameiet på grunn av utfordringer knyttet til innsig av vann i flere seksjoner.
- Bestilt 2 stk nye containere til søppelrommet pga utfordring knyttet til søppel.
- Organisering av arbeid til hugging av trær langt bekken. Her innhentet styret 3 anbud med befarig via [mittanbud.no](http://mittanbud.no)
- Samtaler med Obos Prosjekt angående bytte av kledning. Dette arbeider styret med i dag og venter på 2 tilbud til. Styret vil holde sameiet informert om prosessen videre når tilbudene er på plass og valget på entreprenør foreligger. Bytte av kledning ser styret på som nødvendig vedlikehold av bygningsmassen til sameiet og er over 70 år gammel. Vi kommer tilbake med mer informasjon rundt prosessen videre.
- Arbeid knyttet til maling av kortvegg 6A, besluttet at seksjonseier skal innhente priser på arbeid og komme tilbake til styret.
- Reforhandlet renten med Handelsbanken på sameiets lån. Handelsbanken reduserte renten med 0,25%
- Planlagt og gjennomført 2 dugnader
- Behandlet saker og klager som har kommet inn som har omhandlet parkering på fellesarealer, søppelproblematikken etc.
- Oppfølging av avtale med Rentokil og purring på sjekk av feller rundt sameiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 305 360,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 926 791,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 247 694,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 248 136,-.

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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Bestumv 4,6,8 og Bestums 13.

### Lån

Sameiet Bestumveien 4,6,8 og Bestumstubben 13 har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## 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](http://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 2021 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 2021, 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



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)

Penneo Dokumentnr: 5D165-V51H03-3G4Z18K31XC87U-1TX24



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

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021		Regnskap 2020		Budsjett 2021		Budsjett 2022	
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>									
Innkrevde felleskostnader	2	1 305	360	1 270	360	1 298	000	1 298	000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 305</b>	<b>360</b>	<b>1 270</b>	<b>360</b>	<b>1 298</b>	<b>000</b>	<b>1 298</b>	<b>000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>									
Personalkostnader	3	-3	525	-3	525	-4	000	-3	500
Styrehonorar	4	-25	000	-25	000	-25	000	-25	000
Revisjonshonorar	5	-11	886	-11	563	-11	250	-12	000
Forretningsførerhonorar		-70	853	-69	940		0	-72	500
Konsulenthonorar	6	-3	962		0		0	-5	000
Drift og vedlikehold	7	-96	854	-167	773	-144	000	-117	000
Forsikringer		-222	535	-186	985	-223	000	-232	000
Festeavgift		-65	185	-58	620	-66	000	-66	000
Kommunale avgifter	8	-256	837	-253	060	-259	000	-263	000
Energi/fyring			0		0	-1	500	-1	500
TV-anlegg/bredbånd		-109	945	-143	750	-140	200	-149	000
Andre driftskostnader	9	-60	210	-49	033	-78	000	-84	500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-926</b>	<b>791</b>	<b>-969</b>	<b>249</b>	<b>-951</b>	<b>950</b>	<b>-1</b>	<b>031 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>378</b>	<b>569</b>	<b>301</b>	<b>111</b>	<b>346</b>	<b>050</b>	<b>267</b>	<b>000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>									
Finansinntekter	10	24	739	21	140		0		0
Finanskostnader	11	-155	614	-172	275	-139	000	-134	000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-130</b>	<b>875</b>	<b>-151</b>	<b>135</b>	<b>-139</b>	<b>000</b>	<b>-134</b>	<b>000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>247</b>	<b>694</b>	<b>149</b>	<b>976</b>	<b>207</b>	<b>050</b>	<b>133</b>	<b>000</b>
Overføringer:									
Reduksjon udekket tap		247	694	149	976				



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		105	26 316
Forskuddsbetalte kostnader		39 278	0
Driftskonto OBOS-banken		273 353	0
Innestående i andre banker		0	215 895
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-3 787 337	-4 035 031
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 787 337</b>	<b>-4 035 031</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 954 460	4 153 858
Annen langsiktig gjeld	14	81 013	88 573
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 035 473</b>	<b>4 242 431</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 254	0
Leverandørgjeld		105	0
Påløpte renter		6 738	0
Påløpte avdrag		8 706	0
Annen kortsiktig gjeld	15	2 797	34 811
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>64 600</b>	<b>34 811</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>312 736</b>	<b>242 211</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.4.2022

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

Alexander Krossen/s/

Alexander N. Eckhardt/s/

Henrik Ridder-munch/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 297 800
Tilbakeført forskuddsbetalt lån beboere	7 560
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 305 360</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 525</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 886.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 962
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 962</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 134
Drift/vedlikehold VVS	-6 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 247
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-2 723
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-96 854</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 489
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-121 363
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-256 837</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 767
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 617
Vaktmestertjenester	-23 910
Snørydding	-8 178
Trykksaker	-840
Andre kontorkostnader	-1 086
Porto	-180
Bankgebyr	-2 771
Velferdskostnader	-2 625
Konstaterte tap	-5 236
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 210</b>

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

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	868
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 871
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 739</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Lån 1)	-94 873
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Lån 2)	-9 746
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken (Lån 3)	-49 691
Renter på leverandørgjeld	-1 304
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-155 614</b>

**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 verdøkninger 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. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -2 800 000

Nedbetalt tidligere 241 677

Nedbetalt i år 112 003

-2 446 320

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2017 -300 000

Nedbetalt tidligere 46 099

Nedbetalt i år 13 828

-240 073

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -1 800 000

Nedbetalt tidligere 458 365

Nedbetalt i år 73 568

-1 268 067

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 954 460****NOTE: 14****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Beboere overtatt egenfinansiert fellesutgift -81 013

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -81 013****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022) -2 797

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 797**



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 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](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

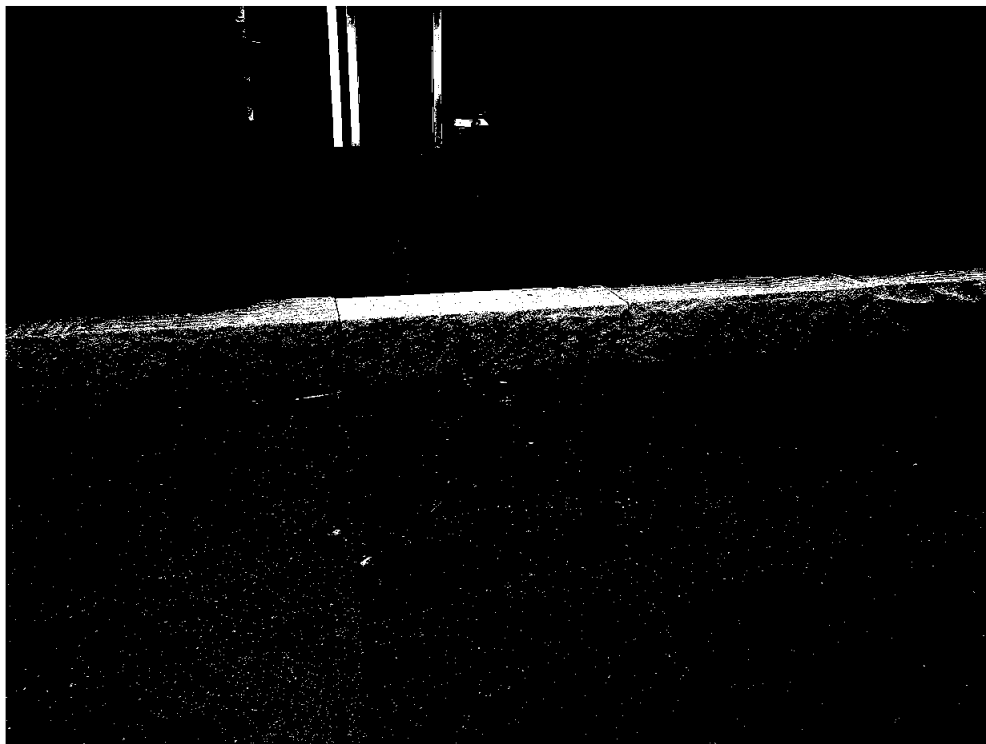
2021	Utbedring av pipehatter
2021	Forprosjekt bytte av kledning

Vedlegg 2 til sak 4. Parkering

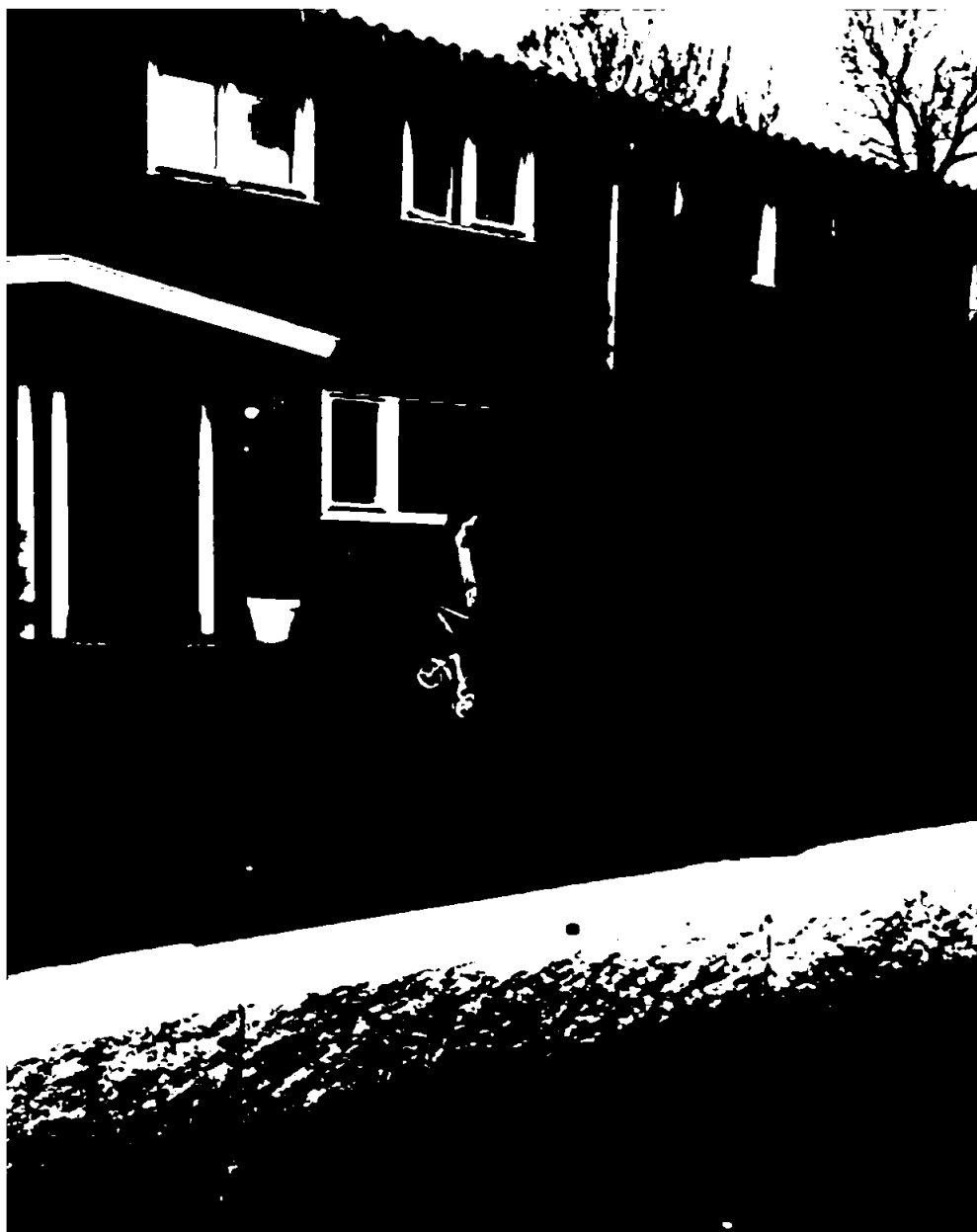




Vedlegg 3 til sak 4. Parkering



Vedlegg 4 til sak 4. Parkering







## 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 6.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 9.06.22

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ole Hartvig, Kent Vingelsgaard</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til 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 Parkering**

Vi er fått ett pristilbud fra Renova AS på å fjerne 3 stener for cirka 2000 kroner.  
Thujahekken vil vi fjerne selv.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 42 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Henrik Ridder-Munch

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Alexander Krossen  
 Christian Holler  
 Jon Eirik Sødermann Bakke

**Sak 7 Valg av festkomite**

**Festkomite** (2 skal velges)

- Andrea Kristine S. Olsen  
 Sunniva Krogseth Olsen

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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