



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 139	1 976 609
Sum inntekter		2 038 139	1 976 609
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 684 989	1 592 967
Sum kostnader		1 787 679	1 672 837
Driftsresultat		250 460	303 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		444 039	283 431
Sum finansinntekter		444 039	283 431
Annen finanskostnad		619 144	403 830
Sum finanskostnader		619 144	403 830
Netto finans		-175 105	-120 399
Resultat før skattekostnad		75 355	183 373
Årsresultat		75 355	183 373
Totalresultat		75 355	183 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 355	183 373
Sum overføringer og disponeringer		75 355	183 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 801 828	6 969 715
Sum finansielle anleggsmidler		6 801 828	6 969 715
Sum anleggsmidler		6 801 828	6 969 715
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 500
Andre fordringer		208 484	80 038
Sum fordringer		208 484	81 538
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 176	1 794 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 176	1 794 761
Sum omløpsmidler		1 909 660	1 876 299
SUM EIENDELER		8 711 488	8 846 014

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 364 679	1 440 034
Sum opptjent egenkapital		-1 364 679	-1 440 034
Sum egenkapital		-1 364 679	-1 440 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 909 234	10 142 118
Sum annen langsiktig gjeld		9 909 234	10 142 118
Sum langsiktig gjeld		9 909 234	10 142 118
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79 303	2 917
Leverandørgjeld		59 002	62 223
Skyldige offentlige avgifter			3 997
Annen kortsiktig gjeld		28 628	74 793
Sum kortsiktig gjeld		166 933	143 930
Sum gjeld		10 076 167	10 286 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 488	8 846 014



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499058

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 491
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 038 139	1 976 609
Sum inntekter		2 038 139	1 976 609
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 684 989	1 592 967
Sum kostnader		1 787 679	1 672 837
Driftsresultat		250 460	303 772
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		444 039	283 431
Sum finansinntekter		444 039	283 431
Annen finanskostnad		619 144	403 830
Sum finanskostnader		619 144	403 830
Netto finans		-175 105	-120 399
Resultat før skattekostnad		75 355	183 373
Årsresultat		75 355	183 373
Totalresultat		75 355	183 373
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		75 355	183 373
Sum overføringer og disponeringer		75 355	183 373



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		6 801 828	6 969 715
Sum finansielle anleggsmidler		6 801 828	6 969 715
Sum anleggsmidler		6 801 828	6 969 715

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			1 500
Andre fordringer		208 484	80 038
Sum fordringer		208 484	81 538

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 176	1 794 761
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 176	1 794 761

Sum omløpsmidler		1 909 660	1 876 299
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		8 711 488	8 846 014
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 364 679	1 440 034



Sum opptjent egenkapital	-1 364 679	-1 440 034
Sum egenkapital	-1 364 679	-1 440 034
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 909 234	10 142 118
Sum annen langsiktig gjeld	9 909 234	10 142 118
Sum langsiktig gjeld	9 909 234	10 142 118
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79 303	2 917
Leverandørgjeld	59 002	62 223
Skyldige offentlige avgifter		3 997
Annen kortsiktig gjeld	28 628	74 793
Sum kortsiktig gjeld	166 933	143 930
Sum gjeld	10 076 167	10 286 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 711 488	8 846 014



Organisasjonsnr: 975 507 491
BEKKENSTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5944

Bekkensten Boligsameie



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 22. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 18:00.

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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bekkensten Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Følgende beboere har sagt seg villig til å stille som protokollvitner:

Tom Andresen Vestbyveien 21M

Dag Eidstuen Vestbyveien 21B

Forslag til vedtak

Tom Andresen og Dag Eidstuen 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. Bekkensten Boligsameie Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000, -.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret er slik:

Leder: Stig Skjærstad

Styremedlem: Svein Høst

Styremedlem: Rasmus Gjestland

Varamedlem: Ann-Charlotte Vestin

Følgende personer er innstilt til valgkomiteen:

Atle Granly



Camilla Nordbakken

I tillegg har Joachim Löfmarc uttrykt ønske om å stille som varamedlem 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 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rasmus Gjestland
- Svein Høst

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Charlotte Vestin
- Joachim Löfmarc

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Atle Granly
- Camilla Nordbakken



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Arne Skjærstad	Vestbyveien 23 A
Styremedlem	Camilla Margrethe Nordbakken	Vestbyveien 23 D
Styremedlem	Magne Wiger Rokke	Vestbyveien 26

Valgkomiteen

Atle Granly	Vestbyveien 30 C
Joachim Fredrik S. Löfmarck	Vestbyveien 21 H
Rune Nesse	Vestbyveien 32 D

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

Gårds- og bruksnummer:

105 340

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt et relativt rolig arbeidsår med 9 styremøter. Arbeidsmengden økte betraktelig i oktober da styret oppdaget at de 25 beboere som hefter for taklånnet, ikke var blitt belastet med økte renter siden april 2022. Dette førte igjen til at styret sjekket opp hvordan OBOS forvaltning beregnet felleskostnadene.

Vi oppdaget at OBOS hadde feilregnet husleia siden 2021. Alle husleiekrav OBOS hadde sendt ut hadde vært feil, noen hadde betalt for lite noen hadde betalt for mye. Grunnen til dette var at OBOS ikke hadde forholdt seg til oppryddingen som styret gjorde i 2020 om at fellesutgifter basert på seksjonenes areal, skal fordeles etter areal. Vi så oss derfor nødt til å etterregne alle husleier og korrigere husleiene slik at vi pr. 31.12.2024 er ajour.

Styret har to ganger henvendt seg skriftlig til OBOS forvaltning med krav for de store feilene som var gjort. Vi har krevd reduksjon i forretningshonoraret og krevd at de sameiere som ønsker å løse inn sin taklånnet sitt kan gjøre det.

Av mottatte negative svar på våre henvendelser sitter vi igjen med den oppfatning at OBOS forvaltning tenker dette er to små glipp uten større betydning. Med bakgrunn i dette, oppfordrer sittende styre det kommende styret om å vurdere eventuelt skifte av forretningsfører.

Resultatregnskapet 2023

Som det framkommer av årsmøtepapirene, har styret godkjent resultatregnskapet 2023. Styret vil bemerke at dette er godkjenning av regnskapet ut fra de regnskapstall som foreligger. Styret har med dette ikke gått god for de feilene OBOS har gjort og som det er orientert om ovenfor.

Trefelling

Styret har hatt kontakt med AB Trepleie AS og gått befaring med arborist for å få forslag på trær som bør felles. Aktuelle trær ble felt sent på høsten 2023 og de resterende tatt ned i februar 2024.

Søppelskur

De fleste søppelskurene våre er av en slik forfatning at de bør byttes ut med nye. Styret har startet dette arbeidet og nytt styre vil ta denne oppgaven videre.



Bom utenfor 30A

Bommen har vært ute av drift store deler av vinteren og våren. Styret har vært i kontakt med Swarco ved flere anledninger og det er nå bestilt en oppgradering av elektronikken slik at bommen skal fungere etter hensikten. Det er samtidig sørget for 3 personer som til enhver tid kan betjene bommen manuelt hvis problemer skulle oppstå på nytt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntekt fra kategori 143 taklån balanseføres mot lånekostnad, men ble tatt med i budsjetteringen for 2023, totalinntekt iberegnet taklånkostnad var kr 2.494.000, -, jf. note 2 i årsregnskapet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning gjennom året.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.742.727, -.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Bekkensten Boligsameie 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 2024.

Budsjettet er basert på korrigeringer av kategoriene for felleskostnader fra 01.04.2024. Den enkelte seksjonseiers felleskostnader er korrigert slik at alle betaler samme beløp for grunnleie (inkludert en korrigering for for mye betalt), og etter brøk for forsikring, vann og avløp. Grunnleiekostnaden er redusert med 15,4%, og forsikring vann og avløp er justert opp med 47,69%. Dette resulterer i totalreduserte felleskostnader med 2,3% for året.

I tillegg er det korrigert beløp for de som hefter for lånekostnad på taklånet, slik at beløpet som ble brukt av felleskostnader til å dekke terminbeløp på taklånet i 2023 blir betalt inn av de seksjonene som hefter på lånet. Per 01.08.2024 vil etterslepet være dekket inn i sin helhet.

Totalbeløpet for lånekostnaden vises i kolonnen for innkrevde felleskostnader, og er grunnen til at totalbeløpet er høyere enn for 2023, tross totalreduserte felleskostnader for året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LDCB6-NDf-4B-ZZKFA-3E0N2-GMSTJ-NJCIZ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 038 139	1 968 780	2 521 000	2 793 000
Andre inntekter		0	7 829	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 038 139	1 976 609	2 521 000	2 793 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 870	-9 870	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 111	-12 101	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-96 048	-92 340	-96 000	-102 000
Konsulenthonorar		0	-16 031	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-235 610	-303 837	-266 000	-230 000
Forsikringer		-318 184	-289 447	-318 181	-334 095
Kommunale avgifter	7	-586 217	-495 087	-567 000	-692 000
Energi/fyring		-14 770	-14 694	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 294	-220 074	-244 000	-242 004
Andre driftskostnader	8	-182 757	-149 355	-189 500	-170 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 787 679	-1 672 837	-1 791 551	-1 888 099
DRIFTSRESULTAT		250 460	303 772	729 449	904 901
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	444 039	283 431	244 000	0
Finanskostnader	10	-619 144	-403 830	-503 000	-688 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-175 105	-120 399	-259 000	-688 000
ÅRSRESULTAT		75 355	183 373	470 449	216 901
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		75 355	183 373		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	11	6 801 828	6 969 715
SUM ANLEGGSMIDLER		6 801 828	6 969 715
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		755	4 066
Kundefordringer		0	1 500
Forskuddsbetalte kostnader		11 051	10 781
Andre kortsiktige fordringer	12	196 678	65 191
Driftskonto OBOS-banken		1 284 819	1 386 354
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 010
Sparekonto OBOS-banken		416 356	405 396
SUM OMLØPSMIDLER		1 909 660	1 876 299
SUM EIENDELER		8 711 488	8 846 014
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 364 679	-1 440 034
SUM EGENKAPITAL		-1 364 679	-1 440 034
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 909 234	10 142 118
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 909 234	10 142 118
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 628	74 793
Leverandørgjeld		59 002	62 223
Skyldige offentlige avgifter		0	3 997
Påløpte renter		60 833	2 917
Påløpte avdrag		18 470	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		166 933	143 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 711 488	8 846 014
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Bekkensten Boligsameie

Stig Arne Skjærstad/s

Camilla Margrethe Nordbakken/s Magne Wiger Rokke/s

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Grunnleie	1 278 347
Forsikring V&A	553 908
Taklån	455 604
TV og bredbånd	205 884
Innkrevning taklån ovf renteinntekter og avregningskonto	-455 604
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 038 139

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 111.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-58 852
Drift/vedlikehold elektro	-16 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-159 833
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 610

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-400 487
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-181 012
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-586 217

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 912
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 172
Driftsmateriell	-14 873
Snørydding	-119 515
Andre fremmede tjenester	-1 228
Gaver	-2 699
Bank- og kortgebyr	-3 030
Velferdskostnader	-328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-182 757

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 892
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 154
Andre renteinntekter, avregningskonto taklån	425 033
SUM FINANSINNTEKTER	444 039

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (taklån)	-425 033
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-194 111
SUM FINANSKOSTNADER	-619 144

NOTE: 11**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Sjefordelt OBOS-banken, taklån	6 801 828
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	6 801 828

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, taklån	196 678
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	196 678

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(sjevfordelt taklån)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2019 -8 000 000

Nedbetalt tidligere -1 030 285

Nedbetalt i år 167 887

-6 801 828

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021 -3 327 935

Nedbetalt tidligere 155 532

64 997

-3 107 406

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-9 909 234**



Annen informasjon om sameiet

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Soilrør og bunnledning	Olimb Rørfornyng AS
2018 - 2019	Rehabilitering av tak	A. Hansen Gruppen AS
		Totalsum kr. 13 000 000.
2012 - 2012	Veirehabilitering	Tronslien AS
2012	Avløpsrør	Olimb Rørfornyng AS



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 22.05.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Bendik Hoff Hjort er valgt.</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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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 90.000, -.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Stig Skjærstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Rasmus Gjestland
 Svein Høst

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ann-Charlotte Vestin
 Joachim Löfmarc

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Atle Granly
 Camilla Nordbakken



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.