



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 920666914

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		42 539 931	36 580 399
Sum inntekter		42 539 931	36 580 399
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	291 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 483	53 111
Annen driftskostnad		5 765 457	4 952 762
Sum kostnader		6 116 895	5 297 225
Driftsresultat		36 423 036	31 283 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 952	36 569
Sum finansinntekter		64 952	36 569
Annen finanskostnad		15 083 786	13 072 927
Sum finanskostnader		15 083 786	13 072 927
Netto finans		-15 018 834	-13 036 358
Resultat før skattekostnad		21 404 202	18 246 816
Årsresultat		21 404 202	18 246 816
Totalresultat		21 404 202	18 246 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 404 202	18 246 816
Sum overføringer og disponeringer		21 404 202	18 246 816



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		236 258	296 741
Sum varige driftsmidler		622 536 258	622 596 741
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		143 113	111 810
Sum finansielle anleggsmidler		143 113	111 810
Sum anleggsmidler		622 679 372	622 708 552
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 228	54 138
Andre fordringer		1 085 318	991 951
Sum fordringer		1 118 546	1 046 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 533	3 283 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 533	3 283 321
Sum omløpsmidler		3 004 079	4 329 410
SUM EIENDELER		625 683 451	627 037 962



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital		635 000	635 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		108 246 843	86 842 641
Sum opptjent egenkapital		108 246 843	86 842 641
Sum egenkapital		108 881 843	87 477 641
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		267 293 003	288 853 517
Øvrig langsiktig gjeld		249 055 588	249 028 525
Sum annen langsiktig gjeld		516 348 591	537 882 042
Sum langsiktig gjeld		516 348 591	537 882 042
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 143	1 329 518
Leverandørgjeld		374 873	286 245
Annen kortsiktig gjeld			62 515
Sum kortsiktig gjeld		453 016	1 678 278
Sum gjeld		516 801 608	539 560 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 683 451	627 037 962



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 459549

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		42 539 931	36 580 399
Sum inntekter		42 539 931	36 580 399
Kostnader			
Lønnskostnad		290 955	291 351
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		60 483	53 111
Annen driftskostnad		5 765 457	4 952 762
Sum kostnader		6 116 895	5 297 225
Driftsresultat		36 423 036	31 283 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 952	36 569
Sum finansinntekter		64 952	36 569
Annen finanskostnad		15 083 786	13 072 927
Sum finanskostnader		15 083 786	13 072 927
Netto finans		-15 018 834	-13 036 358
Resultat før skattekostnad		21 404 202	18 246 816
Årsresultat		21 404 202	18 246 816
Totalresultat		21 404 202	18 246 816
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 404 202	18 246 816
Sum overføringer og disponeringer		21 404 202	18 246 816



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		622 300 000	622 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		236 258	296 741
Sum varige driftsmidler		622 536 258	622 596 741
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		143 113	111 810
Sum finansielle anleggsmidler		143 113	111 810
Sum anleggsmidler		622 679 372	622 708 552
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		33 228	54 138
Andre fordringer		1 085 318	991 951
Sum fordringer		1 118 546	1 046 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 533	3 283 321
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 533	3 283 321
Sum omløpsmidler		3 004 079	4 329 410
SUM EIENDELER		625 683 451	627 037 962

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	635 000	635 000
Sum innskutt egenkapital	635 000	635 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	108 246 843	86 842 641
Sum opptjent egenkapital	108 246 843	86 842 641
Sum egenkapital	108 881 843	87 477 641
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	267 293 003	288 853 517
Øvrig langsiktig gjeld	249 055 588	249 028 525
Sum annen langsiktig gjeld	516 348 591	537 882 042
Sum langsiktig gjeld	516 348 591	537 882 042
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 143	1 329 518
Leverandørgjeld	374 873	286 245
Annen kortsiktig gjeld		62 515
Sum kortsiktig gjeld	453 016	1 678 278
Sum gjeld	516 801 608	539 560 321
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	625 683 451	627 037 962



Organisasjonsnr: 920 666 914
BEKKETRAPPA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 722

BEKKETRAPPA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i BEKKETRAPPA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Thon Hotel Linne, Statsraad Mathiesens vei 12, 0598 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter
8. Endring av Husordensregler
9. Utvidelse av kameraovervåkning
10. Tak på pergolaer
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BEKKETRAPPA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olav Johnny Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 0722 Bekketrappa Borettslag.pdf
- 2. Årsregnskap 2024722.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Enstemmig styrevedtak.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350000.

Styrets innstilling

Honoraret ønskes økt av følgende årsaker:

- 1. Honoraret har ikke blitt justert i tråd med konsumprisindeksen
- 2.



Arbeidsbelastningen har vært, og er betydelig mer enn det styret anser som naturlig som følge av de tunge og krevende sakene

- Honorering bør være av en størrelse som bidrar til motivasjon til å arbeide i styret slik at styremedlemmene opplever at innsatsen verdsettes. Erfaringene fra arbeidet med å finne kandidater til styret har vist at det er
3. nødvendig å heve honoraret til et nivå som oppleves mer motiverende.
 - Innleie av styreleder vil alene ha en kostnad over det totale honoraret i dag. Konsekvensene av innleie vil være
 4. at resten av styret må ta på seg betydelig mer arbeid for at det skal fungere med ekstern styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350000

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har erfart at man mangler sanksjonsmuligheter i tilfeller hvor beboere får pålegg fra styret om etterlevelse vedtekter og husordensregler og ser behov for å kunne utstede bøter i slike tilfeller.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet tilslutte seg ønsket om fullmakt til å utstede bøter til beboere som ikke følger opp styrets pålegg om å etterleve borettslagets vedtekter eller husordensregler.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tilslutter seg styrets anmodning om å kunne gi bøter til beboere på kroner 1000 i tilfeller hvor beboere som har bryter husordensregler eller vedtekter ikke retter opp i dette etter pålegg fra styret.

Sak 8

Endring av Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring av Husordensregler

§3 Bruk av balkongene

Dagens ordlyd:

Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring /lagerplass av materiell som ikke naturlig tilhører møblement og utstyr for balkong/terrasse. Balkong/terrasse skal kunne brukes som rømningsvei ved brann.

Endres til:



Balkonger/terrasser skal ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig tilhører møblement eller utstyr for uteplassen. Balkong/terrasse må holdes ryddig og være tilgjengelig som rømningsvei.

Tillegg til dagens innhold:

Markiser og levegger skal følge de godkjente fargevalgene og størrelsene som ble gitt ved innflytning. Midlertidige løsninger krever styrets godkjenning og må være forsvarlig sikret og ikke til sjenanse for naboer. Midlertidighet beregnes som kortere periode/sesong og skal defineres ved innsend søknad.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr fra balkongen, da dette kan tiltrekke skadedyr og føre til tilgrising av fasaden og fellesarealer.

§4 Parkering

Dagens ordlyd:

§4 Parkering

Endres til:

Endres til §4 Parkering og garasje.

Dagens ordlyd:

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Endres til:

Parkering skal kun skje på anviste plasser i borettslagets. Parkeringsplassen skal ikke brukes til lagring av andre gjenstander enn kjøretøy, med mindre styret har gitt særskilt tillatelse (eksempelvis hjelpemidler grunnet funksjonsnedsettelse). Det er ikke tillatt og utføre reparasjoner eller liknende som kan medføre skade på fellesarealer eller er til sjenanse for andre. De som disponerer garasjeplass, plikter å følge gjeldende bestemmelser vedtatt av styret (eget reglement), inkludert regler for brannsikkerhet, lading av elbil og generell orden.

Felles garasjeanlegg skal holdes ryddig og ikke brukes til annet enn parkering. Feilparkering vil bøtelegges av parkeringsselskap uten unntak. Ulovlig parkering fører til borttauing.

§5 Dyrehold

Tillegg til dagens innhold:

Dyr skal ikke ferdes alene på borettslagets område uten følge av eier eller annen ansvarlig person.

Antall dyr: Borettslaget kan sette begrensninger på hvor mange dyr som tillates per boenhet. Styret kan vurdere dette individuelt.

Midlertidig dyrepass: Kortvarig dyrepass (f.eks. for besøkende) krever ikke godkjenning, men må skje i henhold til reglene for dyrehold. Midlertidig regnes som maks en måned.

§8 Fellesarealer

Tillegg til dagens innhold:

Borettslagets fellesarealer skal være tilgjengelige og trygge for alle beboere. Alle beboere plikter å bruke fellesarealene på en måte som ivaretar fellesskapet, brannsikkerheten og områdets estetiske standard.



Fellesarealer, inkludert oppganger, korridorer, kjellerarealer og garasjelegg, skal ikke brukes til oppbevaring, verkstedarbeid, bilreparasjoner eller annen aktivitet som kan være til hinder for fri ferdsel, utgjøre en brannfare eller være til sjenanse for andre.

Personlige eiendeler som sykler, barnevogner, sko og lignende skal ikke plasseres i oppganger eller andre fellesområder, med mindre det er oppmerkede plasser for dette. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan fjernes uten forvarsel.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser, garasjelegg eller andre innendørs fellesarealer.

Søppel skal kastes i avfallsstasjoner og ikke etterlates i ganger, trapper eller utenfor inngangspartier. Feilaktig avfallshåndtering kan medføre gebyr.

Styrets innstilling

Styret ser behov for å endringer i husordensreglene for å ivareta områder som mangler samt justere og presisere formuleringer i enkelte paragrafer.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas.

Sak 9

Utvidelse av kameraovervåkning

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kameraovervåkingen som ble etablert for en tid tilbake har vært nyttig som hjelpemiddel i forbindelse med innbrudd. Det er i dag garasje og trappenedløp i kjeller som er dekket og styret ser behov for også å dekke inngangspartier. Dagens opptak viser innbruddstyver som kommer ned trapp og forsvinner ut annen trapp, men forklarer ikke hvordan tyvene har kommet inn i bygningen. Det er da uklart om de som kommer inn har brikker, sniker seg inn når noen har gått ut eller inn eller om de ringer på og det er beboere som slipper dem inn.

Styrets innstilling

Styret ser det som hensiktsmessig å ha kameraovervåking på alle dører ut og inn av borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å utvide videoovervåkingen til å dekke inngangsdører.



Sak 10

Tak på pergolaer

Forslag fremmet av:

Johnny Knutsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslåes å gå til anskaffelse presenningstak over pergolaene.

Utføres med trinser og stålvaiere slik at dette blir enkelt å lettvint å håndtere.

Dette vil gjøre pergolaene mere brukervennlige.

Styrets innstilling

Styret har rådført seg med seilmaker og satt i bestilling tak som monteres permanent på pergolaer på blokk A, B og C. Det er valgt fastmonterte tak for å unngå blafring og utfordringer med at takene tak ikke blir trukket inn og festet skikkelig etter bruk. Dette er basert på erfaringene fra bruk at terrassene gjennom flere år hvor det har vist seg at ikke alle beboere er ansvarlige og ordner opp etter seg.

Takene, som lages av lys grå seilduk tas ned i vinterhalvåret for å bevare dem lengst mulig.

Det er søkt om å bruke miljømidler fra Obos slik at dette ikke brukes av borettslagets midler.

Pergola på blokk D får ikke tak i første omgang fordi det antas at det kan være ønskelig å kunne sitte under en pergola uten tak.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises fordi dette allerede er satt i bestilling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Markus H Havardsgard

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Erik Søberg Myran
- Lotte Bratli



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emil Golinelli
- Olav Johnny Olsen
- Svein-Håkon Bttolfsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Olav Johnny Olsen
- Torfinn Myhre

Vedlegg

1. Innstilling Bekketrappa Borettslag 2025.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Det anses som naturlig at styreleder representerer borettslaget i Obob generalforsamling og at styrets nestleder er varadelegat.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Markus H Havardsgard

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Rønningen Marstein



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024

Styret i Bekketrappa borettslag består av styreleder, fire faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreperiodene er to år hvor styremedlemmene har en forskyvning slik at to medlemmer står på valg hvert år mens to fortsettes inn i neste periode for å sikre kontinuitet og kompetanseoverføring.

Styret for 2024 består av:

Torfinn Myhre – styreleder

Markus Havardsgard – nestleder

Bjørn Erik Søberg Myran – styremedlem

Ina Due-Tønnesen – styremedlem

Lotte Brattli – varamedlem

Svein Håkon Bottolfsen - varamedlem

Styrets arbeid

Styret har fordelt ansvarsområder mellom medlemmene og fulgt opp framdriften i styremøtene hvor alle beslutninger har blitt tatt. Samarbeidet innad i styret og med varamedlemmene har vært konstruktivt og godt.

Administrasjon

I perioden januar til desember 2024 ble det avholdt totalt 17 styremøter med behandling av 217 saker.

Kommunikasjon

Gjennom beboermøter, kvartalsrapporter fra styrets arbeid og jevnlig publisering av informasjon via Vibbo har styret forsøkt å holde beboerne best mulig informert om det som skjer.

Den privateide Facebook-gruppen for borettslaget brukes også av mange beboere og det er nok tilfeller hvor saker som legges ut her hører hjemme på Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid

Det har i 2024 også blitt gjennomført noen vedlikeholds- og oppgraderingsaktiviteter:

- Tiltak mot skadedyr: Etter rapporter om mus på balkonger ble eksternt firma engasjert og det ble montert beskyttelse på utsatte steder (i.e. musebørster mellom plater og vegg)
- OBOS-nøkkel ble innført og støttes nå på samtlige inngangsdører og dører mellom garasje og bodområder
- Automatiske døråpnere ble montert på dører mellom garasje, heiser og bodområder
- Brannvarslingsanlegget har blitt utbedret med endringer av kabling samt noe omprogrammering. Dette har blitt utført som reklamasjonsarbeid og dekket av leverandøren
- I ladeanlegget for elbiler har kabling blitt skiftet ut og forbedret for å gi bedre stabilitet. Dette ble utført som reklamasjonsarbeid uten kostnader for borettslaget

Leverandører og tjenestetilbud



· I 2024 ble gartneravtalen sagt opp og ny avtale ble tegnet med Akershusgartneren, som er samme firma som de øvrige borettslagene bruker

· Avtale på anlegget for lading av elbiler ble avsluttet med tidligere leverandør i 2024 og ny avtale ble tegnet med HAKO Elektro. Samtidig ble løsningen endret for å bli mer robust og gi økt fleksibilitet

· Styret begynte også gjennomgang av avtaler og har inn i 2025 satt i gang prosesser for å finne nye leverandører på følgende områder:

o Vaktmestertjenester og renhold

o Elektroinstallasjoner og kontroller

o Nødlys og brannvarslingsanlegg

Spesielle og uforutsette hendelser

· Skader på parkeringsanlegget: Det var to hendelser i 2024 hvor parkeringsanlegget ble påført skade som følge av uaktsomhet fra brukere. Disse tas fram i denne og andre sammenhenger, ikke for å henge ut de som har vært uheldige, men for å bevisstgjøre alle brukere av anlegget på viktigheten av å følge instruksjoner og retningslinjer:

o Første uhellet skjedde etter at en høy varebil med takstativ rygget inn på parkeringsplattform. Takstativet kom bak kablene og da bilen kjørte av plattformen dro den med seg kablene og anlegget ble påført skader.

Moral: Biler skal kjøre med fronten inn. Brukere har også ansvar for å påse at slike ting ikke skjer

o Det andre uhellet skjedde ved at en bil som kom inn og skulle parkere. I stedet for å gå ut av bilen og starte anlegget strakk sjåføren seg ut gjennom vinduet og holdt brikken mot sensoren. Det sjåføren da ikke oppdaget var at en annen brukte anlegget og var i ferd med å rygge av plattformen. Sjåføren i denne bilen signaliserte med bilhornet og sjåføren som hadde startet anlegget svingte sin bil inn for å bryte laserstrålen. Anlegget stoppet, men det hele resulterte i at panelet for anlegget ble knust. Det kunne gått mye verre

Moral: Å bruke et slikt anlegg er et ansvar. Reglene er klare om at man skal forsikre seg om at ingen bruker anlegget før man bruker brikken. Man skal gå ut av bilen og sjekke om det er andre som bruker anlegget før man starter

· Eksplosjonsartet smell og mistanke om setninger i C-blokka: Tidlig i 2024 var det et smell som ble oppfattet som en eksplosjon og politi, brann og ambulanse ble varslet. Etter søk ble det konkludert med at det ikke hadde vært en eksplosjon. Årsak til smellet ble ikke funnet. Humla borettslag hadde en tilsvarende opplevelse noen måneder senere. Heller ikke her ble årsak funnet.

o I oppgang 47 har det i etterkant blitt avdekket noen skjevheter som kan være setningsskader. Oslo Kommune har blitt forespurt i forbindelse med større gravearbeider for vannsystemet i området, men avviser at det har vært noen form for rystelser som følge av dette.

o Styret har dette under oppsyn i tilfelle det skulle bli mer bevegelse eller komme fram informasjon som kan forklare hendelsene og skjevhetene i 47

· Parkeringsplattformens kvalitet, driftskvalitet og leverandørens leveranser av drift var også i 2024 det mest krevende enkeltområdet. Dialog med Obos, Veidekke og Metrisk, sammen med advokat, ga resultater og Metrisk har gjennom 2024 iverksatt store utbedringer og lovnader om økt kvalitet. Styret har vært tilfreds med arbeid og oppfølging fra Metrisk, men stiller likevel spørsmål ved om et slikt anlegg er egnet i en parkeringsgarasje med de vannansamlinger og salt som er tilfelle i Bekketrappa. Metrisk har gått god for at anlegget skal tåle miljøet og har oppgitt forventet levealder på skinner og slidedeler til henholdsvis 10 og 5 år

· Vannansamlinger i garasjen var et stort problem vinteren 23/24. og styret engasjerte både advokat, SINTEF og annen fagekspertise for å vurdere prosjektering og rådgi styret i prosessen mot utbygging. SINTEFS



rapport påpeker brudd på TEK10 ved at garasjens forventede funksjon ikke er tilfredsstillende som følge av vannansamlinger. Veidekke har påberopt seg foreldelse av kravet, hvilket styret og advokaten bestrider. Videre har Veidekke engasjert Norconsult for å svare på SINTEFS rapport. Deres svar er lovet i mars 2025 og ikke tilgjengelig når denne årsrapporten skrives.

Beboeraktiviteter

Styret har hatt et ønske om aktiviteter og tilbud som bidrar til å gjøre Bekketrappa til et trivelig sted å bo med gode naborelasjoner og hygge for alle. I 2024 ble det noen slik tiltak:

- Vårdugnaden gjorde underverker for å få det til å skinne rundt borettslaget og blomstre på takterrassene. Det var god oppslutning, høyt engasjement og god stemning
- I samarbeid med Obos og de andre borettslagene ble det sommerfest til glede for både små og store
- Julegrantenningen ble også et fellesarrangement med Obos og naboene. Som året før ble det hornorkester, gang rundt juletreet, gløgg og hyggelig stemning mens barna fikk tur med hest og slede
- I kjelleren, i oppgang 43, ble det satt ut tredemølle. Etter noen utfordringer med klager og flytting av tredemøllen til bodområdet har tilbakemeldingene vært utelukkende positive. Planene om flere apparater vurderes

Økonomisk oversikt

Bekketrappa har en solid økonomi og styret forsøker å finne en god balanse hvor det avsettes tilstrekkelig buffer til å møte uforutsette kostnader.

Det budsjettet overskuddet for 2024 ble ikke oppnådd. Her er en oversikt over de mest vesentlige avvikene med forklaringer:

1. Konsulent og forvaltningstjenester hadde et avvik fra budsjett på 398'

Overskridelsene skyldes at styret så det som påkrevd å engasjere advokat og konsulenter i forbindelse med utfordringene med parkeringsanlegg og vannproblematikken i garasjen.

Samtidig med at advokat og konsulenter ble engasjert søkte styret om rettshjelpsforsikring, som ble innvilget. Forsikringen dekker inntil 400', hvilket vil si at kostnadene i 2024 vil bli dekket i 2025, mens kostnader som påløper i 2025 må dekkes av borettslaget. Dette er da lagt inn i budsjett for 2025.

2. Drift og vedlikehold hadde et avvik fra budsjett på 501'

På dette området er det flere poster som ligger til grunn for overskridelsen:

- a. Investering i dørautomatikk på dører i garasje og bodområdene
- b. Oppgradering av låser for å støtte Obos-nøkkel
- c. Elektrisk arbeid økte med flere hundre prosent etter endt reklamasjonsperiode
- d. Brannsikring ble nesten dobbelt så høy som budsjettet

For å få best mulig kontroll på kostnadene arbeider styret med å fremforhandle nye avtaler på de viktigste områdene. Størst usikkerhet per mars 2025 knyttes til

- tvistesak knyttet til parkeringsanlegg og vannproblematikk hvor det er umulig å anslå kostnader da dette avhenger av forhandlinger og eventuell rettsak
- serviceavtale for parkeringsanlegg hvor Metrisk har stilt krav om flerdobling av pris for serviceavtale

Planer for 2025



Styret har i 2025 planer om oppgradering av videoovervåkningen. Dette er primært for å få dekket alle inngangspartiene. Som følge av at det har skjedd mye på dette området siden vår løsning ble installert vil mest sannsynlig hele anlegget bli oppgradert eller skiftet ut med anlegg med bedre kvalitet og funksjonalitet.



Til generalforsamlingen i Bekketrappa Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bekketrappa Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
0722 Bekketrappa Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER		2024	2023
	Note		
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 651 132	2 594 107
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		21 404 202	18 246 816
Tilbakeføring av avskrivning	15	60 483	53 111
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-73 720
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 082 780	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-20 477 734	-18 166 483
Innsk. øremerk. bankkto		-4 240	-2 699
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-100 069	57 025
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 063	2 651 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 004 079	4 329 410
Kortsiktig gjeld		-453 016	-1 678 278
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 551 063	2 651 132



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		16 166 453	13 072 596	16 367 648	16 367 648
Innkrevde felleskostnader	2	5 783 305	5 119 959	5 631 352	6 502 588
Ladeinntekter EL-bil		89 649	93 212	50 000	87 347
Andre inntekter	3	22 790	128 149	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		22 062 197	18 413 916	22 049 000	22 957 583
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 955	-36 351	-36 000	-37 080
Styrehonorar	5	-255 000	-255 000	-255 000	-262 650
Avskrivninger	15	-60 483	-53 111	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-170 020	-161 460	-171 200	-188 320
Konsulenthonorar	7	-458 676	-229 813	-60 000	-375 000
Kontingenter		-25 400	-25 400	-25 400	-26 200
Drift og vedlikehold	8	-1 428 876	-1 059 412	-927 000	-1 067 250
Forsikringer		-285 289	-275 733	-305 000	-366 000
Kommunale avgifter	9	-1 327 426	-1 200 334	-1 290 000	-1 627 350
Energi/fyring	10	-598 304	-589 280	-550 000	-760 500
TV-anlegg/bredbånd		-657 613	-632 206	-665 000	-685 000
Andre driftskostnader	11	-802 978	-768 250	-783 000	-831 602
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 116 895	-5 297 225	-5 087 600	-6 247 552
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		15 945 302	13 116 691	16 961 400	16 710 031
Innbetalt andel fellesgjeld		20 477 734	18 166 483	0	0
DRIFTSRESULTAT		36 423 036	31 283 174	16 961 400	16 710 031
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	64 952	36 569	0	0
Finanskostnader	13	-15 083 786	-13 072 927	-15 155 000	-15 112 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 018 834	-13 036 358	-15 155 000	-15 112 000
ÅRSRESULTAT		21 404 202	18 246 816	1 806 400	1 598 031
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 404 202	0		
Til annen egenkapital		0	18 246 816		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	494 326 700	494 326 700
Tomt		127 973 300	127 973 300
Andre varige driftsmidler	15	236 258	296 741
Miljøbankkonto, øremerket		143 113	111 810
SUM ANLEGGSMIDLER		622 679 372	622 708 552
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		33 228	54 138
Forskuddsbetalte kostnader		852 449	755 642
Andre kortsiktige fordringer	16	84 447	236 309
Energiavregning	17	148 422	0
Driftskonto OBOS-banken		471 240	1 919 992
Sparekonto OBOS-banken		1 414 293	1 363 329
SUM OMLØPSMIDLER		3 004 079	4 329 410
SUM EIENDELER		625 683 451	627 037 962
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 127 * 5 000		635 000	635 000
Opptjent egenkapital	18	108 246 843	86 842 641
SUM EGENKAPITAL		108 881 843	87 477 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	267 293 003	288 853 517
Borettsinnskudd	20	248 920 000	248 920 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	135 588	108 525
SUM LANGSIKTIG GJELD		516 348 591	537 882 042
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		374 873	286 245
Påløpte renter		78 143	1 329 518
Påløpte kostnader		0	7 500
Energiavregning	17	0	50 034
Annen kortsiktig gjeld		0	4 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		453 016	1 678 278
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		625 683 451	627 037 962



Pantstillelse	22	622 300 000	622 300 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2025

Styret i Bekketrappa Borettslag

Torfinn Myhre/s/

Ina Due-tønnessen/s/

Kjetil R. Marsteintredet/s/

Bjørn Erik Sjøberg Myran/s/

Markus Holt Havardsgard/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 390 823
Garasjeleie	320 760
Eiendomsskatt	42 644
Kabel-TV	19 728
Parkeringsleie	10 450
Kapitalkostnader på IN-lån	16 107 858
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	58 595
Overført til kapitalkostnader	-16 166 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 784 405

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 783 305

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Telenor - Leie 2024	22 790
SUM ANDRE INNTEKTER	22 790

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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 2023/2024, og er på kr 255 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 210, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-222 175
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 065
Andre konsulenthonorarer	-214 336
SUM KONSULENTHONORAR	-458 676

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-503 061
Drift/vedlikehold elektro	-122 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-218 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-205 313
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 098
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-7 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 428 876

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 698
Vann- og avløpsavgift	-825 553
Renovasjonsavgift	-459 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 327 426

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-307 755
Andre fyringskostnader	-290 549
SUM ENERGI / FYRING	-598 304

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 200
Verktøy og redskaper	-6 000
Driftsmateriell	-4 832
Vaktmestertjenester	-247 895
Renhold ved firmaer	-287 780
Snørydding	-129 331
Andre fremmede tjenester	-25 446
Kontor- og datarekvisita	-6 789
Trykksaker	-3 678
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 533
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 210
Andre kontorkostnader	-57 083
Porto	-100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 156
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 251
Velferdskostnader	-8 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-802 978

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 594
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 532
Andre renteinntekter	826
SUM FINANSINNTEKTER	64 952

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-15 083 673
Renter på leverandørgjeld	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-15 083 786

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	494 326 700
SUM BYGNINGER	494 326 700

Tomten ble fusjonert inn i 2018.

Gnr.123/bnr.1402

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse installasjoner		
Tilgang 2022	126 353	
Avskrevet tidligere	-21 059	
Avskrevet i år	-15 794	89 500
Hagemøbler		
Tilgang 2021	42 554	
Avskrevet tidligere	-15 958	
Avskrevet i år	-5 319	21 277
Hagemøbler		
Tilgang 2020	197 007	
Avskrevet tidligere	-98 504	
Avskrevet i år	-24 626	73 878
Lekeapparat		
Tilgang 2023	73 720	
Avskrevet tidligere	-7 372	
Avskrevet i år	-14 744	51 604
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		236 258
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-60 483

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	71 813
Ladeinntekter El-bil desember	12 634
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 447

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 194 316
SUM INNETEKTER	-1 194 316

KOSTNADER

Techem	139 066
Fjernvarme	1 203 671
SUM KOSTNADER	1 342 738

SUM ENERGIAVREGNING	148 422
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 666 273
Egenkapital fra IN tidligere år	84 526 483
Egenkapital fra IN 2024	20 477 734
Reduksjon EK fra IN	-423 647
SUM ANNEN EGENKAPITAL	108 246 843

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-373 380 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 082 780
Nedbetalt tidligere, IN	84 526 483
Nedbetalt i år, IN	20 477 734
	-267 293 003
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-267 293 003

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd 2018	-114 574 488
Borettsinnskudd 2019	-134 345 512
SUM BORETTSINNSKUDD	-248 920 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-135 588
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-135 588

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	248 920 000
Pantelån	267 293 003
Beregnete IN-forpliktelser	104 580 570
TOTALT	620 793 573

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



0722 Bekketrappa Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Markus H Havardsgard

Adresse: Midtveien 47

E-postadresse:

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ina Due-Tønnessen

Adresse: Midtveien 47

E-postadresse:

Navn: Kjetil Rønningen Marstein

Adresse: Midtveien 51

E-postadresse:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørn Erik Søberg Myran

Adresse: Midtveien 49

E-postadresse:

Navn: Lotte Bratli

Adresse: Midtveien 47

E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Emil Golinelli

Adresse: Midtveien 49

E-postadresse:

2. Navn: Svein-Håkon Bottolfsen

Adresse: Midtveien 53

E-postadresse:

3. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

4. Navn:.....

Adresse.....

E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Markus H Havardsgard

Adresse: Midtveien 47

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Kjetil Rønningen Marstein

Adresse: Midtveien 51

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Olav Johnny Olsen

Adresse: Midtveien 41

E-postadresse: olav.olsen@frognerbk.no

Navn: Torfinn Myhre

Adresse: Midtveien 43

E-postadresse: torfinnmyhre@gmail.com

Navn:

Adresse:

E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....



Navn:.....

Adresse:.....

Dato: 27/3-2025
I valgkomiteen for Bekketrappa Borettslag

Olav J Olsen

.....

Axel Magnus Maurer

.....



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 722 Selskapsnavn: BEKKETRAPPA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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