



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 499 091
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 039 841	980 220
Sum inntekter		1 039 841	980 220
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		863 954	774 075
Sum kostnader		932 414	840 135
Driftsresultat		107 427	140 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 721	3 407
Sum finansinntekter		1 721	3 407
Annen finanskostnad		12	555
Sum finanskostnader		12	555
Netto finans		1 709	2 852
Ordinært resultat før skattekostnad		109 135	142 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 135	142 937
Årsresultat		109 135	142 937
Totalresultat		109 135	142 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 135	142 937
Sum overføringer og disponeringer		109 135	142 937



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 275	103 328
Sum varige driftsmidler		134 275	103 328
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		134 275	103 328
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		101 307	31 234
Sum fordringer		101 307	31 234
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 586	985 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 586	985 562
Sum omløpsmidler		1 138 893	1 016 796
SUM EIENDELER		1 273 168	1 120 124

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 164 529	1 055 394
Sum opptjent egenkapital		1 164 529	1 055 394
Sum egenkapital		1 164 529	1 055 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 698	22 780
Annen kortsiktig gjeld		41 941	41 950
Sum kortsiktig gjeld		108 639	64 730
Sum gjeld		108 639	64 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 273 168	1 120 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225438

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 499 091
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 039 841	980 220
Sum inntekter		1 039 841	980 220
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		863 954	774 075
Sum kostnader		932 414	840 135
Driftsresultat		107 427	140 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 721	3 407
Sum finansinntekter		1 721	3 407
Annen finanskostnad		12	555
Sum finanskostnader		12	555
Netto finans		1 709	2 852
Ordinært resultat før skattekostnad		109 135	142 937
Ordinært resultat etter skattekostnad		109 135	142 937
Årsresultat		109 135	142 937
Totalresultat		109 135	142 937
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		109 135	142 937
Sum overføringer og disponeringer		109 135	142 937



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		134 275	103 328
Sum varige driftsmidler		134 275	103 328

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		134 275	103 328
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		101 307	31 234
Sum fordringer		101 307	31 234

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 586	985 562
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 037 586	985 562

Sum omløpsmidler		1 138 893	1 016 796
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 273 168	1 120 124
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 164 529	1 055 394



Sum opptjent egenkapital	1 164 529	1 055 394
Sum egenkapital	1 164 529	1 055 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	66 698	22 780
Annen kortsiktig gjeld	41 941	41 950
Sum kortsiktig gjeld	108 639	64 730
Sum gjeld	108 639	64 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 273 168	1 120 124



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Bakkehaven Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 5515





Velkommen til årsmøte i Bakkehaven 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 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5515>

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 protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Pristilbud for kjøling på aircondition anlegget
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bakkehaven Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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 protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitne foreslås Ingar Smidesang.

Forslag til vedtak

Ingar Smidesang er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. s. 5515 årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

Pristilbud for kjøling på aircondition anlegget

Forslag fremmet av: Hilde Sandstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ønsker at Styret henter inn et pristilbud for å legge til kjøling på aircondition anlegget for bruk om sommeren og presenterer på årsmøtet i 2023 for avstemning når vi vet hva prisen er.

Styrets innstilling

Villavent anleggene som er plassert i alle leilighetene i sameiet, er ikke aircondition anlegg. Styret var for et par år tilbake i kontakt med Villavent produsenten i Sandnes for å avklare om det var mulig å bygge ut anlegget til aircondition anlegg. Tilbakemeldingen var klar, det er ikke mulig å bygge ut dagens anlegg til kjøling, til det er diameteren på røranlegget som brukes til lufting for liten. Det pågår et arbeid i et par av blokkene for å få dette vurdert på nytt og styret vil samarbeide med disse for å se på om det er skjedd en utvikling som gjør at det nå kan være mulig.

Styre i flere sameier her på B-feltet har jobbet med samme sak og vurdert alternative aircondition løsninger, og det ser ut til at de fleste hittil har konkludert med en modell der seksjonseiere som ønsker det, kjøper inn et frittstående anlegg plassert innendørs, og benytter rør ut via vinduet.

Det kan dukke opp nye tekniske løsninger, styret vil følge med og informere seksjonseierne om styret får informasjon om løsninger som kan fungere godt som aircondition anlegg her i sameiet.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eyvind Ranvig

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon-Arild Jensen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten S Hagedal



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Ranvig	2020-2022
Styremedlem	Knut Ebeltoft	2021-2023
Styremedlem	Ingar Smidesang	2020-2022
Varamedlem	Morten Stokbak Hagedal	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Bakkehaven Boligsameie

Sameiet består av 27 seksjoner.

Bakkehaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986499091, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 23

Gårds- og bruksnummer:
208 929

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

Bakkehaven Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2021-2022

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden 2021/2022 i tillegg til omfattende løpende kommunikasjon via nettet. Hovedfokuset til styret har i perioden vært å planlegge, budsjettere og følge opp at løpende drift og forvaltning av sameiet blir ivaretatt i samsvar med styrets målsetting og til beste for beboerne.

Styret har løpende avtale med firmaet Firesafe AS om årlig kontroll av alarm- og nødlýsanlegget. Årets kontroll ble gjennomført høsten 2021. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Styret har i 2021 inngått avtale om kontroll av elanlegget i fellesarealene inkl. termografering. Det bla. for å sjekke om det er varmeutvikling i anlegget utover det som er normalt. Det ble under kontrollen ikke registrert unormal varmeutvikling eller behov for tiltak.

I tillegg til løpende periodisk kontroll og service på heisen, har styret avtale med et annet firma som hvert annet år tar en kritisk gjennomgang av at servicen er gjennomført i



samsvar med forskriftene og at alle heiskomponentene tilfredsstillt gjeldene krav til sikkerhetsmarginer. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved heisanlegget etter en omfattende kontroll i 2021.

Som alle har registrert, har gulv i fellesarealene blitt bonet, og det bør nå gå et par år før det er behov for å bone på nytt.

Styret har sammen med styrene i øvrige sameier/borettslag på B feltet hentet inn fagpersoner for å vurdere lekkasjeutfordringen alle blokkene har ifm. takutspringene over de øverste terrassene. Konklusjonen er at takutspringene er feilkonstruert, og det må legges nye takbelegg for å sikre tette tak. Bakkehaven Boligsameie har god økonomi og styret har satt av kr. 450.000 i 2022 budsjettet for å få lagt om taket på tre takutspring her i sameiet.

Styret vil anmode beboere som har plassert gjenstander foran radiatorene om å etablere rutine for periodisk kontroll der det sjekkes om det har oppstått lekkasje fra radiatorene. Det har tidligere oppstått lekkasjer, og det genererer normalt betydelig ekstra arbeid for beboere i leilighetene som blir berørt.

Styret arbeider nå sammen med øvrige styre på B og L feltet med å få på plass ny avtale ifm. TV-pakke & bredbånd løsning. Som de fleste er kjent med har Telia kjøpt opp Get som var selskapet Bakkehaven Boligsameie inngikk avtale med i 2015. Avtalen Bakkehaven Boligsameie og de øvrige sameiene/borettslagene på B og L feltet hadde med Get, utløp høsten 2020, men løper nå videre under Telia navnet. Det er 3 mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Styret er og aktivt med i planlegging av tiltakene som skal iverksettes for å videreføre arbeidet med å oppgradere utearealene på B og L feltet tilhørende Pilestredet Park Utomhus (PPU).

Styret vil til slutt minne seksjonseiere som leier ut egen seksjon om at det i vedtektene er nedfelt at styret skal registrere og godkjenne ny leietaker(e) før innflytting. Det bla. med bakgrunn i HMS området der styret skal ha kontroll på hvem som bor i leilighetene. Styret erfarer at ikke alle seksjonseiere er like flinke til å melde fra til styret når det blir inngått ny leieavtale. Alle beboere som har større dyr som katt og hund, skal og ifølge vedtektene melde fra til styret at de har dyr boende i leiligheten.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 039 841.

Dette er kr 60 841 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter fra blant annet flyttegebyr og erstatning for reparasjon av heisen.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 932 414.

Dette er kr 72 046 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 109 135 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 1030 254.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 585 000 til drift og vedlikehold.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bakkehaven Boligsameie.



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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Bakkehaven Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkehaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7J2SJ-HTUH2-E4EIS-NV26H-ILMOZ-S6YBE



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	978 720	978 720	979 000	979 000
Andre inntekter	3	61 121	1 500	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 039 841	980 220	979 000	984 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 836	-5 753	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 540	-82 200	-86 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-9 677	-1 989	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-109 944	-42 878	-176 000	-585 000
Forsikringer		-46 882	-45 148	-47 500	-49 000
Kommunale avgifter	9	-161 571	-159 446	-143 500	-148 500
Kostnader sameie	16	-139 919	-174 127	-165 000	-165 000
Energi/fyring	10	-63 501	-50 226	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-123 791	-121 724	-126 000	-128 000
Andre driftskostnader	11	-116 293	-90 584	-99 000	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-932 414	-840 135	-1 004 460	-1 451 960
DRIFTSRESULTAT		107 427	140 085	-25 460	-467 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 721	3 407	0	0
Finanskostnader	13	-12	-555	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 709	2 852	0	0
ÅRSRESULTAT		109 135	142 937	-25 460	-467 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		109 135	142 937		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	134 275	103 328
SUM ANLEGGSMIDLER		134 275	103 328
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	286
Forskuddsbetalte kostnader		32 040	30 948
Energiavregning	14	69 268	0
Driftskonto OBOS-banken		512 629	461 740
Sparekonto OBOS-banken		524 957	523 822
SUM OMLØPSMIDLER		1 138 893	1 016 796
SUM EIENDELER		1 273 168	1 120 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 164 529	1 055 394
SUM EGENKAPITAL		1 164 529	1 055 394
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 380	12 774
Leverandørgjeld		66 698	22 780
Energiavregning	14	0	29 176
Annen kortsiktig gjeld	15	22 561	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 639	64 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 273 168	1 120 124
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	17 039	23 774

Oslo, 22.02.2022

Styret i Bakkehaven Boligsameie

Eyvind Ranvig/s/

Knut Ebeltoft/s/

Ingar Smidesang/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Brøk	512 484
Fellekostnader Likt	466 236
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	978 720

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert blikkenslagerarbeid	50 000
Viderefakturert vannrensing	6 511
Adm.gebyr	1 609
Flyttegebyrer	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	61 121

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 836.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 677
SUM KONSULENTHONORAR	-9 677

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 992
Drift/vedlikehold VVS	-60 000
Drift/vedlikehold elektro	-11 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 539
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-109 944

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 919
Renovasjonsavgift	-56 653
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-161 571

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 665
Fjernvarme	-10 835
SUM ENERGI / FYRING	-63 501

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-49 761
Renhold ved firmaer	-62 261
Andre fremmede tjenester	-113
Trykksaker	-689
Porto	-701
Bank- og kortgebyr	-2 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-116 293

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 135
Andre renteinntekter	586
SUM FINANSINNTEKTER	1 721

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-12
SUM FINANSKOSTNADER	-12

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-120 576
SUM INNTEKTER	-120 576

KOSTNADER

Techem	17 343
Fjernvarme	172 501
SUM KOSTNADER	189 844

SUM ENERGIAVREGNING	69 268
----------------------------	---------------

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: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-22 561
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-22 561

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier:

25400/611500	av Pilestredet Park Garasjesameie (5536)
1/7	av Pilestredet Park Utomhussameie (5542)
2190/276640	av Pilestredet Park Økodrift (5729)

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiene.

Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie".

**KOSTNADER SAMEIE**

Fellesutgifter til garasjesameiet	-39 780
Fellesutgifter til utomhussameiet	-91 740
Fellesutgifter til PPØ	-38 772
Avregning garasjesameiet 2020	14 751
Avregning utomhussameiet 2020	16 357
Avregning PPØ 2020	-736
SUM KOSTNADER SAMEIE	-139 919

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Renhold

Sameiet har avtale med S.L. Renhold om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 917650. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



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 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 5515 **Selskapsnavn:** Bakkehaven Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Ingar Smidesang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For
- Mot

Sak 5 Pristilbud for kjøling på aircondition anlegget

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styret henter inn tilbud på kjøling til aircondition anlegget til generalforsamling 2023 og presenter da
- Styrets forslag til vedtak: Da det i følge Villavent produsenten ikke er mulig å bygge ut dagens løsning til et fungerende aircondition anlegg, skal styret følge med på utviklingen og informere seksjonseierne om styret får informasjon om løsninger som kan tilpasses forholdene her i Bakkehaven Boligsameie

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Eyvind Ranvig

Styremedlem (1 skal velges)

- Jon-Arild Jensen

Varamedlem (1 skal velges)

- Morten S Hagedal



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.