



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 966 146 974  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAKKESKAU BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: 31.03.2025

### 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, 14.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 058 256	1 027 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 058 256</b>	<b>1 027 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		777 672	1 203 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>868 952</b>	<b>1 294 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 304</b>	<b>-267 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 745	16 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 745</b>	<b>16 024</b>
Annen finanskostnad		236 022	201 710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 022</b>	<b>201 710</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-226 277</b>	<b>-185 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 973	-452 830
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 747 525	6 747 525
Sum varige driftsmidler		6 747 525	6 747 525
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		6 769 247	6 765 991
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 561	27 988
Sum fordringer		32 561	27 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		472 002	560 464
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 002	560 464
Sum omløpsmidler		504 563	588 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 906 525	2 943 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 906 525</b>	<b>2 943 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 907 725</b>	<b>2 944 697</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 846 116	3 899 288
Øvrig langsiktig gjeld		488 568	486 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 334 684</b>	<b>4 385 299</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 334 684</b>	<b>4 385 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 259	24 334
Leverandørgjeld		30 142	112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 401</b>	<b>24 446</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 366 085</b>	<b>4 409 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 361981

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 966 146 974  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAKKESKAU BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: 31.03.2025

**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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 058 256	1 027 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 058 256</b>	<b>1 027 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		777 672	1 203 304
<b>Sum kostnader</b>		<b>868 952</b>	<b>1 294 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>189 304</b>	<b>-267 144</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 745	16 024
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 745</b>	<b>16 024</b>
Annen finanskostnad		236 022	201 710
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 022</b>	<b>201 710</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-226 277</b>	<b>-185 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-36 973	-452 830
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 747 525	6 747 525
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		6 769 247	6 765 991
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		32 561	27 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		472 002	560 464
Sum omløpsmidler		472 002	560 464
Sum omløpsmidler		504 563	588 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2 906 525	2 943 497
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 906 525</b>	<b>2 943 497</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 907 725</b>	<b>2 944 697</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 846 116	3 899 288
Øvrig langsiktig gjeld	488 568	486 011
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 334 684</b>	<b>4 385 299</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 334 684</b>	<b>4 385 299</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 259	24 334
Leverandørgjeld	30 142	112
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 401</b>	<b>24 446</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 366 085</b>	<b>4 409 745</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

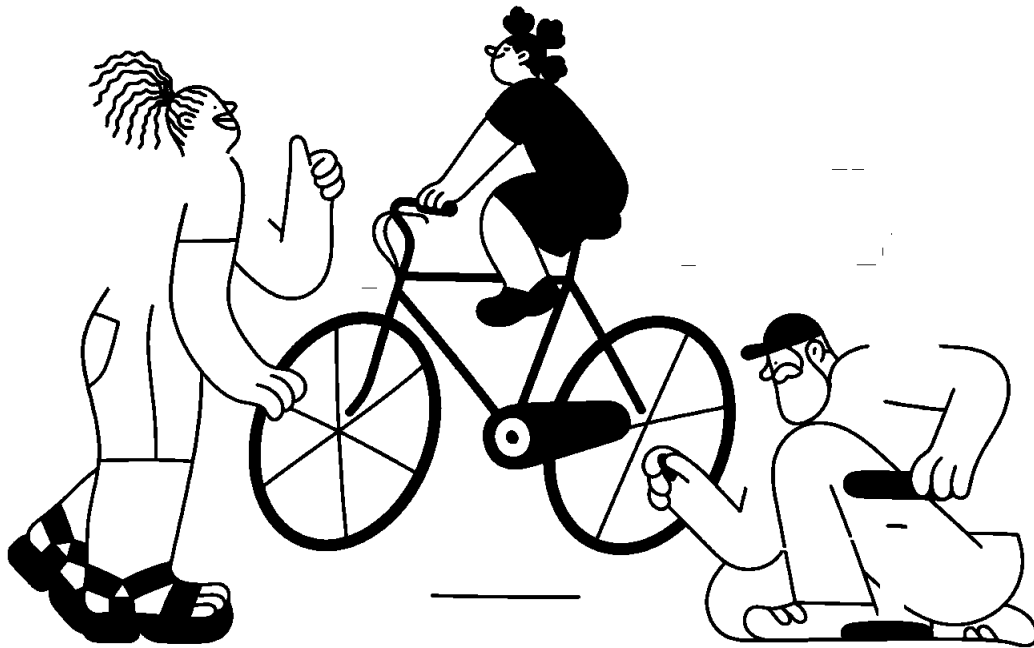
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3199

BAKKESKAU BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BAKKESKAU 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:

31. mars 2025 kl. 19:00, Buerstadveien 2 C.

### 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. Innkjøp av trampoline
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BAKKESKAU 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

OBOS Eiendomsforvaler, Beate Karterud er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



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. Årsregnskap 2024\_3199\_Årsmøte.pdf
- 2. Kommentarer til årsregnskap 3199.pdf
- 3. Revisjonsberetning\_3199.pdf.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Pga. generell prisvekst, foreslås det å fortsette å bevilge totalt kr 80 000,- til styrehonorar.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 80 000



Sak 7

## Innkjøp av trampoline

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Eier i 6 D ønsker å kjøpe inn en trampoline for egen regning.

### Styrets innstilling

Innspill man må ta hensyn til før trampoline settes opp.

Når det gjelder installasjon av trampoline er det viktig å være oppmerksom på følgende:

Problemstillinger som gjerne dukker opp er hvem som blir ansvarlig dersom noen skader seg ved bruk av trampolinen.

Det vil i utgangspunktet være eier av trampolinen som er ansvarlig for denne dersom det skulle oppstå skader på tredjepersoner. Dersom det ikke er borettslaget som har sørget for innkjøpet og trampolinen ikke er ment for borettslagets bruk, vil det juridiske ansvar dersom erstatningspliktige skader skulle oppstå, i utgangspunktet falle på eier av trampolinen. Dette utgangspunktet vil særlig gjøre seg gjeldende mellom andelseierne internt som har kunnskap til eierforhold til trampoliner o.l.

Det er imidlertid vanskelig å konkludere med at borettslaget aldri vil pådra seg et erstatningsansvar dersom f.eks. utenforstående, som ikke har kjennskap til de interne forholdene i borettslaget, skulle komme til å skade seg ved bruk av trampolinen.

Selv om den aktuelle andelseier har eksklusiv bruksrett til arealet hvor trampolinen er plassert, er arealet fortsatt juridisk ansett som fellesareal. Det er derfor ikke mulig å utelukke at det kan oppstå problemstillinger i forhold til ansvar.

Borettslaget bør så godt det lar seg gjøre, passer på at andelseieren er påpasselig med sikring av trampolinen slik at denne ikke kan benyttes av utenforstående. De fleste borettslag har også ansvarsdekning i sin fellesforsikring. Borettslaget bør undersøke med borettslagets forsikringsselskap hva en slik ansvarsdekning faktisk dekker.

Hvis trampolinen er oppført på et areal som ikke er tilknyttet andelseierens leilighet, men et fellesareal som er regulert til andre formål enn lekeplass så kan styret ta en avgjørelse på om det skal bli stående eller ikke.

Dette var en generell vurdering av oppsett av trampoline i borettslag.

### Forslag til vedtak

Godkjenne eier i 6 D med å kjøpe inn en trampoline for egen regning på fellesareal.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Gervad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Radoslav Nenchev Kolev

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Lise Ellefsen
- Reidun Bakke



## Styrets årsrapport

### Styrets beretning for 2024

Året startet med mye måking av tak i forbindelse med snøkaoset som kom ved årsskiftet. Styret fikk gjort jobben med bistand fra enkelte beboere. Det ble derfor ikke registrert noen skader på taket. Det ble observert mye smelting av vann som igjen frøs i takrenner og langs vegg på hus 2 og 4. Dette er styret usikre på hvorfor, og tak-tekkerfirmaet var lite samarbeidsvillige. Styret kontaktet Obos som så på bilder, men heller ikke de kunne si hva som var årsaken til dette. Styret vurderte at det kunne være en utfordring med at varm luft kom ut fra lufteluker i skille mellom leilighetene. Her var det kraftige snøfonner som kanskje har stengt luften inne og derfor smeltet snøen. Styret har fulgt med nøye i etterkant, men samme feil har ikke oppstått, og styret har derfor valgt å fortsette å følge med i tilfelle det skal skje igjen.

Det ble oppdaget at malerjobben som ble utført høsten 2023 hadde noen mangler. Dette ble i det store og hele utbedret før sommeren 2024.

Det har blitt oppdaget lekkasje i etasjeskille mellom inngangsveranda i 2. etasje ned til første etasje i hus 6. Dette skal utbedres i 2025.

Det har vært tilsyn av piper og ildsted. Kun 2 leiligheter har fått mangel. Dette er sotlukene i begge leilighetene som har feil. Dette utbedres i 2025 og 2026.

Det er montert bakkekrandsler til hovedkran/bakkekran utenfor hvert hus.

Det er innkjøpt sandkasse og benk til felles bruk.

Det har blitt byttet 2 vinduer i hus 4 samt montert snøsperre på garasjene til hus 6.

Det har vært gjennomført 2 dugnader, vår og høst.

Det er skiftet takstein over bod på hus 4 samt hus 6.

Det er montert ny vannkran på utsiden av hus 6 mot hagen.



## BAKKESKAU BORETTSLAG ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199

### 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. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstendig 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

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>564 006</b>	<b>1 077 295</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-36 973	-452 830
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-53 172	-60 068
Innsk. øremerk. bankkto		-699	-391
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-90 844</b>	<b>-513 289</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>473 162</b>	<b>564 005</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		504 563	588 452
Kortsiktig gjeld		-31 401	-24 447
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>473 162</b>	<b>564 005</b>



## BAKKESKAU BORETTSLAG ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 256	1 027 440	1 058 000	1 164 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 058 256</b>	<b>1 027 440</b>	<b>1 058 000</b>	<b>1 164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-8 500	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-5 683	-5 816	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 380	-71 585	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	6	-3 000	-1 706	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-236 286	-719 691	-137 000	-167 000
Forsikringer		-69 462	-51 551	-55 000	-66 000
Kommunale avgifter	8	-242 981	-222 748	-235 000	-270 000
Energi/fyring		0	-3 000	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-117 582	-108 810	-110 000	-124 000
Andre driftskostnader	9	-24 898	-15 998	-23 000	-24 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-868 952</b>	<b>-1 294 584</b>	<b>-712 900</b>	<b>-831 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>189 304</b>	<b>-267 144</b>	<b>345 100</b>	<b>332 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 745	16 024	0	0
Finanskostnader	11	-236 022	-201 710	-230 000	-243 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-226 277</b>	<b>-185 686</b>	<b>-230 000</b>	<b>-243 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-36 973</b>	<b>-452 830</b>	<b>115 100</b>	<b>89 720</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-36 973	-452 830		



### BAKKESKAU BORETTSLAG ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 124 325	6 124 325
Tomt		623 200	623 200
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 769 247</b>	<b>6 765 991</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 561	27 988
Driftskonto OBOS-banken		251 222	347 385
Sparekonto OBOS-banken		220 780	213 079
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>504 563</b>	<b>588 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		2 906 525	2 943 497
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 907 725</b>	<b>2 944 697</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 846 116	3 899 288
Borettsinnskudd	15	468 000	468 000
Avsetning bomiljøtiltak		20 568	18 011
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 334 684</b>	<b>4 385 299</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		30 142	113
Påløpte renter		1 259	20 360
Påløpte avdrag		0	3 974
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 401</b>	<b>24 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 273 810</b>	<b>7 354 443</b>
Pantstillelse	16	4 919 200	4 919 200
Garantiansvar		0	0

Færder, 26.02.2025  
Styret i Bakkeskau Borettslag

Andreas Gervad /S/

Tommy Andresen /S/

Radoslav Nenchev Kolev /S/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 058 256
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 058 256</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 683.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 000</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-163 971
Drift/vedlikehold VVS	-21 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 154
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-236 286</b>

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

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

Kommunale avgifter	-242 981
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-242 981</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 120
Verktøy og redskaper	-6 268
Vaktmestertjenester	-7 143
Andre fremmede tjenester	-474
Andre kontorkostnader	-834
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-24 898</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 745</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-236 022
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-236 022</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1977	6 747 525
Utskilt tomteverdi	-623 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 124 325</b>

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.71/bnr.8

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



**NOTE: 13**

**LEILIGHETER**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 568</b>

**NOTE: 14**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	100 712
Nedbetalt i år	53 172
	-3 846 116

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 846 116</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-468 000
------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-468 000</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	468 000
Pantelån	3 846 116
<b>TOTALT</b>	<b>4 314 116</b>

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

Bygninger	6 124 325
Tomt	623 200
<b>TOTALT</b>	<b>6 747 525</b>



### Resultatanalyse 2024 Bakkeskau Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 058 256	1 058 000	-256	0 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 058 256</b>	<b>1 058 000</b>	<b>-256</b>	<b>0 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-11 280	-8 500	2 780	-33 %
Styrehonorar	-80 000	-60 000	20 000	-33 %
Revisjonshonorar	-5 683	-5 000	683	-14 %
Forretningsførerhonorar	-75 380	-75 000	380	-1 %
Konsulenthonorar	-3 000	-2 000	1 000	-50 %
Kontingenter	-2 400	-2 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-236 286	-137 000	99 286	-72 %
Forsikringer	-69 462	-55 000	14 462	-26 %
Kommunale avgifter	-242 981	-235 000	7 981	-3 %
TV-anlegg/bredbånd	-117 582	-110 000	7 582	-7 %
Andre driftskostnader	-24 898	-23 000	1 898	-8 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-868 952</b>	<b>-712 900</b>	<b>156 052</b>	<b>-22 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>189 304</b>	<b>345 100</b>	<b>155 796</b>	<b>45 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	9 745	0	-9 745	100 %
Finanskostnader	-236 022	-230 000	6 022	-3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-226 277</b>	<b>-230 000</b>	<b>-3 723</b>	<b>2 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-36 973</b>	<b>115 100</b>	<b>152 073</b>	<b>132 %</b>



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 473 162.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BAKKESKAU BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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 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.

**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 borettslaget 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>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: OFGNX-BJEZJ-UKTIBS-YYNJS-CQ6AE-BS4D7



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-03 19:03:09 UTC



Penneo Dokumentnr: OFGNX-BJEZ1-UKTBS-YYNUS-CO6AE-BS4D7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25

Selskapsnummer: 3199 Selskapsnavn: BAKKESKAU 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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