



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 085 270	984 920
Sum inntekter		1 085 270	984 920
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		935 501	960 011
Sum kostnader		1 003 961	1 028 471
Driftsresultat		81 309	-43 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 500	5 691
Sum finansinntekter		24 500	5 691
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		24 500	5 490
Resultat før skattekostnad		105 809	-38 060
Årsresultat		105 809	-38 060
Totalresultat		105 809	-38 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 809	-38 060
Sum overføringer og disponeringer		105 809	-38 060



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 125	145 151
Sum varige driftsmidler		126 125	145 151
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		126 125	145 151
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	6 793
Andre fordringer		47 281	71 570
Sum fordringer		47 316	78 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 853	1 054 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 853	1 054 043
Sum omløpsmidler		1 223 169	1 132 406
SUM EIENDELER		1 349 294	1 277 557

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 232 278	1 126 469
Sum opptjent egenkapital		1 232 278	1 126 469
Sum egenkapital		1 232 278	1 126 469
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		100 917	127 412
Annen kortsiktig gjeld		16 099	23 676
Sum kortsiktig gjeld		117 016	151 088
Sum gjeld		117 016	151 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 349 294	1 277 557



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359791

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 085 270	984 920
Sum inntekter		1 085 270	984 920
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		935 501	960 011
Sum kostnader		1 003 961	1 028 471
Driftsresultat		81 309	-43 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 500	5 691
Sum finansinntekter		24 500	5 691
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		24 500	5 490
Resultat før skattekostnad		105 809	-38 060
Årsresultat		105 809	-38 060
Totalresultat		105 809	-38 060
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 809	-38 060
Sum overføringer og disponeringer		105 809	-38 060



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		126 125	145 151
Sum varige driftsmidler		126 125	145 151

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		126 125	145 151
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		35	6 793
Andre fordringer		47 281	71 570
Sum fordringer		47 316	78 363

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 853	1 054 043
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 175 853	1 054 043

Sum omløpsmidler		1 223 169	1 132 406
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 349 294	1 277 557
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 232 278	1 126 469
Sum opptjent egenkapital	1 232 278	1 126 469
Sum egenkapital	1 232 278	1 126 469
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	100 917	127 412
Annen kortsiktig gjeld	16 099	23 676
Sum kortsiktig gjeld	117 016	151 088
Sum gjeld	117 016	151 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 349 294	1 277 557



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5515

Bakkehaven Boligsameie



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 14. mars kl. 18:00 og lukker 17. mars kl. 18:00.

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Bakkehaven Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eyvind Ranvig er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Knut Ebeltoft er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 5515 Bakkehaven Boligsameie_.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

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 6

Valg av tillitsvalgte

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:

- Johan Korsmoe

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten S. Hagedal



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Ranvig	2022-2024
Styremedlem	Knut Ebeltoft	2023-2025
Styremedlem	Jon-Arild Jensen	2022-2024
Varamedlem	Morten Stokbak Hagedal	2023-2024

Kontaktinformasjon

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.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt hovedfokus på 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 avholdt 4 styremøter i perioden i tillegg til omfattende løpende digital kommunikasjon.

Styret har gjennomført årlig kontroll av alarm- og nødløslanlegg i sameiet. Kontrollen ble



sist gjennomført høsten 2023, og nødlysene ble da skiftet ut til led-baserte nødlys fordi det ikke lenger er mulig å skaffe pærer til de gamle nødlysene.

Bakkehaven boligsameie har som en av seks blokker på B-feltet registrert vannlekkasjer fra takutspringene over terrassene på de øverste etasjene i blokkene. Blikkenslagere og taktekkere har jobbet med å finne årsaken. Konklusjonen er at det er konstruksjonsfeil på takutspringene. Taktekkere mener takutspringene ikke vil bli tette over tid, om ikke dagens takbelegg fjernes og nytt belegg legges. Det er en kostbar operasjon der lovverket blant annet stiller krav om at det settes opp stillas. Styret har sommeren og høsten 2023, forsøkt å tette lekkasjepunkter som er funnet i takrennen på takutspringet. Tiltakene som er iverksatt har stoppet lekkasjene over en periode, men etter noe tid begynner det å lekke igjen. Det blir svært varmt på taket på våre tre takutspring med sinktak, og temperaturforskjellene gjør at sinken beveger seg. Takrennen på takutspringene består av flere elementer som er skjøtet sammen, og det er i disse skjøtene styret har funnet lekkasjepunkter som vi har tettet med egnet fleksibel tetningsmasse. Styret tester nå en spesialtape for å tette lekkasjene på ett av takutspringene, og det fungerte bra høsten 2023. Styret følger opp testen våren 2024 for å avklare om tapen har tålt vinteren. Styret har også funnet frem til et firma som produserer takrenner på stedet uten skjøter. Firmaet vil bli kontaktet våren 2024. Styret er ellers i dialog med øvrige sameier/borettslag på B-feltet som alle prøver å finne en løsning på lekkasjeproblematikken, uten å måtte iverksette den kostbare operasjonen med å skifte belegget på takutspringene.

Det har i 2023 vært flere innbrudd i boder i bodområdene under PP23 og PP24 der beboere i PP22 til PP25 har boder. Kode på kodelåsene har vært skiftet, men det ser ikke ut til å hindre tyveri. Styret har sammen med de andre blokkene gått igjennom en del teorier om hvem som kan stå bak (insidere som bor her, nøkler på avveie etc) og hvordan vi skal klare å hindre innbrudd. Styret i Bakkehaven har foreslått kameraovervåking, men har ikke fått med de andre blokkene på det. Vi har etter de siste innbruddene gjort grundige undersøkelser angående tilgangspunkter til bodområdene, og skal i løpet av februar 2024 gjøre ytterligere tiltak for å hindre urettmessig tilgang til bodområdene.

Styret i Bakkehaven har en representant i styret i Pilestredet Park Utomhus (PPU) og styret er da aktivt med i planleggingen av aktiviteter i forbindelse med vedlikehold og forvaltning av utearealene på B- og L-feltet til beste for beboerne. Styret er også representert i styret for Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG). Styret i Bakkehaven har i tillegg tatt arbeidet med å hente inn pristilbud på forsikring og årlig kontroll av alarm- og nødlyskontroll for tilsammen 10 sameier/borettslag her på B-, C- og L-feltet. Målsettingen er at vi alle skal oppnå reduserte driftskostnader. En konklusjon forventes tidlig vår 2024.

Styret i Bakkehaven har og tatt initiativ til å samkjøre den visuelle profilen vi skal ha på fasade og tilleggsareal til boligseksjonene her på B-feltet. Det eksisterer allerede vedtak på enkelte områder, men det skal nå utarbeides et mer omfattende dokument der det beskrives for eksempel hva som skal være tillatt å sette opp av solbeskyttelse, gjerder, plattinger, fliser/heller, fargevalg og liknende, og det vil da følge med et ansvarsforhold for seksjonseier relatert til eventuell skade eller følgeskade som måtte oppstå for eksempel i forbindelse med lekkasjeproblematikk.

I 2024 skal det skiftes ut to varmtvannsmålere i hver boligseksjon her i Bakkehaven. Vannmålerne som er montert i boden i hver enkelt boligseksjon, har nå fungert i 11 år. Sameiene/borettslagene PP23, PP24, PP25 og PP26, benytter en felles varmesentral som



er plassert i et siderom til garasjelegget. Arbeidet med å få på plass nye vannmålere her i Bakkehaven, vil bli koordinert med skifte av vannmålere i de tre øvrige sameiene/borettslagene tilknyttet vår felles varmesentral. Kostnaden for skifte av to vannmålere er beregnet til noe over kr. 3.000 per boligseksjon.

Styret vil og informere om at det pågår et arbeid der representanter fra PP22, PP23 og PP24 har gjennomført omfattende støynivå målinger i forbindelse med konsertene som Blitz arrangerer. Målsettingen er å få redusert støyen fra Blitz som flere av beboerne på B-feltet er plaget av.

Seksjonseierne i Bakkehaven boligsameie har siden etableringen av sameiet vært dyktige til å følge opp at vedtekter og husordensregler blir etterlevd. Det har bidratt til at vi har hatt et fredelig og godt bomiljø her i sameiet, uten store konflikter. Fortsetter vi seksjonseiere som tidligere å følge vedtektene og husordensreglene, vil vi også i årene fremover kunne leve konfliktfritt i den flotte sentrumsnære grønne oasen vi er så heldige å bo i.

Både seksjonseiere og leietakere bør følge med på Vibbo, der legger styret ut nyheter og informasjon om drift og utvikling av sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Driftsinntektene er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 106 153.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 551 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

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 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 105D3-QUK86-8LSN6-253JP-6P265-5ZNO7



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 499 091, KUNDENR. 5515

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 076 748	978 720	1 077 000	1 163 000
Andre inntekter	3	8 522	6 200	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 085 270	984 920	1 082 000	1 168 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 310	-9 961	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-90 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-9 530	-7 296	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-115 087	-133 786	-596 000	-551 000
Forsikringer		-43 994	-50 012	-55 000	-60 000
Kommunale avgifter	9	-209 626	-168 934	-174 000	-222 000
Kostnader sameie	15	-175 801	-149 895	-150 000	-175 000
Energi/fyring		-53 920	-85 721	-95 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 776	-113 655	-110 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-120 972	-153 758	-108 000	-131 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 003 961	-1 028 471	-1 465 460	-1 499 460
DRIFTSRESULTAT		81 309	-43 551	-383 460	-331 460
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 500	5 691	0	0
Finanskostnader		0	-201	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 500	5 490	0	0
ÅRSRESULTAT		105 809	-38 060	-383 460	-331 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		105 809	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-38 060		



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 499 091, KUNDENR. 5515
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	126 125	145 151
SUM ANLEGGSMIDLER		126 125	145 151
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	6 793
Forskuddsbetalte kostnader		47 176	35 972
Andre kortsiktige fordringer	12	105	0
Energiavregning		0	35 598
Driftskonto OBOS-banken		375 852	524 691
Sparekonto OBOS-banken		800 001	529 352
SUM OMLØPSMIDLER		1 223 169	1 132 406
SUM EIENDELER		1 349 294	1 277 557
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 232 278	1 126 469
SUM EGENKAPITAL		1 232 278	1 126 469
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 556	23 641
Leverandørgjeld		100 917	127 412
Energiavregning	13	2 543	0
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 016	151 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 349 294	1 277 557
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	43 905	43 320

Oslo, 15.02.2024

Styret i Bakkehaven Boligsameie

Eyvind Ranvig/s/

Knut Ebeltoft/s/

Jon-Arild Jensen/s/

Vedlegg 1

13 av 21

5515 Bakkehaven Boligsameie_.pdf

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Brøk	563 856
Fellekostnader Likt	512 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 076 748

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse refusjoner	8 522
SUM ANDRE INNETEKTER	8 522

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 310.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 818
Andre konsulentonorarer	-712
SUM KONSULENTHONORAR	-9 530

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 628
Drift/vedlikehold VVS	-22 632
Drift/vedlikehold elektro	-2 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 789
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 087

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-137 703
Renovasjonsavgift	-71 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-209 626

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-61 261
Renhold ved firmaer	-54 484
Andre fremmede tjenester	-487
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 764
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-120 972

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 333
Andre renteinntekter	2 167
SUM FINANSINNTEKTER	24 500

NOTE: 12

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS Eiendomsforvaltning AS - gebyr	105
-------------------------------------	-----

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	105
---	------------

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING**

Techem	20 748
--------	--------

Fjernvarme	174 419
------------	---------

Avregning 2022	-2 842
----------------	--------

Akonto 2023	-194 868
-------------	----------

SUM ENERGIAVREGNING	-2 543
----------------------------	---------------

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: 14**GARANTIANSVAR**

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".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap

for fjoråret.

NOTE: 15**KOSTNADER SAMEIE**

Pilestredet Park Garasjesameie

Felleskostnader 2023	41 206
----------------------	--------

Regulering resultat 2022	-3 583	37 623
--------------------------	--------	--------

Pilestredet Park Utomhus

Felleskostnader 2023	81 720
----------------------	--------



	13	Bakkehaven Boligsameie
Regulering resultat 2022	32 838	114 558
Pilestredet Park Økodrift		
Felleskostnader 2023	32 824	
Regulering resultat 2022	-9 204	23 620
SUM KOSTNADER SAMEIE		175 801



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8542480. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Installert Energimålere	Entreprenør: Inergi
2008	Maling av bygningen utvendig	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.03.24

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 Valg av møteleder</p> <p>Eyvind Ranvig er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Knut Ebeltoft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eyvind Ranvig

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Johan Korsmoe

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Morten S. Hagedal

20 av 21

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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