



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

### 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, 25.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 440	969 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 440</b>	<b>969 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 203 304	3 251 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 294 584</b>	<b>3 320 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 144</b>	<b>-2 351 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 024	2 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 024</b>	<b>2 701</b>
Annen finanskostnad		201 710	83 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>201 710</b>	<b>83 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-185 686</b>	<b>-80 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-452 830	-2 431 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		6 765 991	6 760 454
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 988	27 841
Sum fordringer		27 988	27 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 464	1 050 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 464	1 050 365
Sum omløpsmidler		588 452	1 078 206
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 943 497	3 396 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 943 497</b>	<b>3 396 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 944 697</b>	<b>3 397 528</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		3 899 288	3 959 356
Øvrig langsiktig gjeld		486 011	480 865
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 385 299</b>	<b>4 440 221</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 385 299</b>	<b>4 440 221</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 334	911
Leverandørgjeld		112	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 446</b>	<b>911</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 409 745</b>	<b>4 441 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370875

#### Enheten

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

#### 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### 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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 027 440	969 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 027 440</b>	<b>969 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 203 304	3 251 885
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 294 584</b>	<b>3 320 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-267 144</b>	<b>-2 351 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 024	2 701
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 024</b>	<b>2 701</b>
Annen finanskostnad		201 710	83 133
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>201 710</b>	<b>83 133</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-185 686</b>	<b>-80 432</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-452 830	-2 431 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		6 765 991	6 760 454
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		27 988	27 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 464	1 050 365
Sum omløpsmidler		560 464	1 050 365
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</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	2 943 497	3 396 328
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 943 497</b>	<b>3 396 328</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 944 697</b>	<b>3 397 528</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 899 288	3 959 356
Øvrig langsiktig gjeld	486 011	480 865
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 385 299</b>	<b>4 440 221</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 385 299</b>	<b>4 440 221</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 334	911
Leverandørgjeld	112	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 446</b>	<b>911</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 409 745</b>	<b>4 441 132</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKESKAU 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

19. mars 2024 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Velges av generalforsamlingen

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**

Velges av generalforsamlingen



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 mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 3199 årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-. (ref. budsjett)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr \_\_\_\_\_

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem velges av generalforsamlingen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem velges av generalforsamlingen
- Varamedlem velges av generalforsamlingen

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat velges av generalforsamlingen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat velges av generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Andreas Gervad	Buerstadveien 2 C
Styremedlem	Tommy Andresen	Buerstadveien 4 D
Styremedlem	Radoslav Nenchev Kolev	Buerstadveien 6 D
Varamedlem	Reidun Bakke	Buerstadveien 2 D
Varamedlem	Anne-Lise Ellefsen	Buerstadveien 4 A

### 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.

Styret har følgende e-post adresse: bakkeskau@styrerrommet.no

### Generelle opplysninger om Bakkeskau Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Bakkeskau Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966146974, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

71 8

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bakkeskau Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## **Styrets arbeid 2023**

Styret har hatt mye arbeid med innkjøp og oppfølging av utbedringsarbeider, herunder reparasjoner og maling.

Malingsarbeidet var satt ut på anbud og styret valgte det anbudet som fremsto som best med tanke på pris og kvalitet. Bedriften som ble valgt var Engers Maleservice AS, da de også tilbød 10 års garanti på malingen. Det ble i forkant satt i gang utskifting av verandabord, støpning, utskifting av trebord m.m.

I løpet av dette arbeidet ble det avdekket flere potensielle skadepunkter som måtte utbedres før maling kunne gjeninnføres. Da det var et tidspress på å få ferdig dette utbedringsarbeidet før malingen skulle gjennomføres i juli, ble det derfor ikke innhentet et tilbud på dette. Grunnet svært dårlig vær i sommeren 2023, ble malingen til stadighet utsatt, og ble først startet opp i august/september. Arbeidene ble ikke ferdigstilt, grunnet for lave temperaturer. Det vil bli ferdigstilt før sommeren 2024.

## **Planer for utbedringsarbeid i 2024.**

Styret ønsker å få på plass sprosser der hvor det er mangler. Styret vil vurdere om dette kan gjøres av beboere.

For å sikre enda bedre utlufting av rommet under tak, er styret i dialog med Hamborgs Snekkeri.

Ellers vil det ikke bli satt i gang noe ytterligere utbedringsarbeid.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Forsikring

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

### Lån

Bakkeskau Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5,3% for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BAKKESKAU BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BAKKESKAU BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEBIL-XXPZ0-HZ4QK-OCED6-LD4TB-ZN4X3



# 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."

## Ole Jarle Hauvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 17:02:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YEBIL-XKYPZ0-HZ4QK-OCE06-LD4TB-ZN4X3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 21

3199 årsrapport og regnskap.pdf



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 077 295</b>	<b>359 127</b>	<b>1 077 295</b>	<b>564 006</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-452 830	-2 431 513	-509 054	115 100
Tillegg for nye langsiktige lån 13	0	4 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-60 068	-850 255	-66 000	-54 000
Innsk. øremerk. bankkto	-391	-64	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-513 289</b>	<b>718 168</b>	<b>-575 054</b>	<b>61 100</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>564 005</b>	<b>1 077 295</b>	<b>502 241</b>	<b>625 106</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	588 452	1 078 206
Kortsiktig gjeld	-24 447	-911
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>564 005</b>	<b>1 077 295</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 027 440	969 264	1 018 000	1 058 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 027 440</b>	<b>969 264</b>	<b>1 018 000</b>	<b>1 058 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 280	-8 460	-8 500	-8 500
Styrehonorar	4	-80 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 816	-4 706	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-71 585	-68 835	-72 000	-75 000
Konsulenthonorar	6	-1 706	-1 640	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-719 691	-2 842 979	-789 000	-137 000
Forsikringer		-51 551	-47 787	-51 554	-55 000
Kommunale avgifter	8	-222 748	-170 908	-230 000	-235 000
Energi/fyring		-3 000	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-108 810	-101 525	-106 600	-110 000
Andre driftskostnader	9	-15 998	-11 104	-23 000	-23 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 294 584</b>	<b>-3 320 345</b>	<b>-1 350 054</b>	<b>-712 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-267 144</b>	<b>-2 351 081</b>	<b>-332 054</b>	<b>345 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 024	2 701	0	0
Finanskostnader	11	-201 710	-83 133	-177 000	-230 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-185 686</b>	<b>-80 432</b>	<b>-177 000</b>	<b>-230 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-452 830</b>	<b>-2 431 513</b>	<b>-509 054</b>	<b>115 100</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-452 830	-2 431 513		

**BAKKESKAU BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199****BALANSE**

<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 124 325	6 124 325
Tomt		623 200	623 200
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 765 991</b>	<b>6 760 454</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 988	27 841
Driftskonto OBOS-banken		347 385	1 050 365
Sparekonto OBOS-banken		213 079	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>588 452</b>	<b>1 078 206</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		2 943 497	3 396 328
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 944 697</b>	<b>3 397 528</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 899 288	3 959 356
Borettsinnskudd	14	468 000	468 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	18 011	12 865
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 385 299</b>	<b>4 440 221</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		113	0
Påløpte renter		20 360	911
Påløpte avdrag		3 974	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 447</b>	<b>911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 354 443</b>	<b>7 838 660</b>
Pantstillelse	16	4 919 200	4 919 200
Garantiansvar		0	0

Færder, 22.2.2024

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnad	1 027 440
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 027 440</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 816.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 706</b>

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

Takarbeid - Tømrefirma Hamborgs Snekkeri AS	-19 012
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 012</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-675 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-719 691</b>

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

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

Kommunale avgifter	-222 748
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 748</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 674
Andre fremmede tjenester	-367
Trykksaker	-1 314
Andre kontorkostnader	-585
Bank- og kortgebyr	-2 058
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-15 998</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 554
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 470
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 024</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-201 710
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-201 710</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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	40 644
Nedbetalt i år	60 068
	-3 899 288

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 899 288**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

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

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-468 000**

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
-------------------------	---------

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-18 011**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	468 000
Pantelån	3 899 288
Påløpte avdrag	3 974
<b>TOTALT</b>	<b>4 371 262</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561608. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 3199 Selskapsnavn: Bakkeskau Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

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](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.