



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		984 920	1 039 841
Sum inntekter		984 920	1 039 841
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		960 011	863 954
Sum kostnader		1 028 471	932 414
Driftsresultat		-43 551	107 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 691	1 721
Sum finansinntekter		5 691	1 721
Annen finanskostnad		201	12
Sum finanskostnader		201	12
Netto finans		5 490	1 709
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 060	109 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 060	109 135
Årsresultat		-38 060	109 135
Totalresultat		-38 060	109 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 060	109 135
Sum overføringer og disponeringer		-38 060	109 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 151	134 275
Sum varige driftsmidler		145 151	134 275
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		145 151	134 275
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 793	-19 380
Andre fordringer		71 570	120 687
Sum fordringer		78 363	101 307
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 043	1 037 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 043	1 037 586
Sum omløpsmidler		1 132 406	1 138 893
SUM EIENDELER		1 277 557	1 273 168

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 126 469	1 164 529
Sum opptjent egenkapital		1 126 469	1 164 529
Sum egenkapital		1 126 469	1 164 529
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		127 412	66 698
Annen kortsiktig gjeld		23 676	41 941
Sum kortsiktig gjeld		151 088	108 639
Sum gjeld		151 088	108 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 277 557	1 273 168



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467717

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 20.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		984 920	1 039 841
Sum inntekter		984 920	1 039 841
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		960 011	863 954
Sum kostnader		1 028 471	932 414
Driftsresultat		-43 551	107 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 691	1 721
Sum finansinntekter		5 691	1 721
Annen finanskostnad		201	12
Sum finanskostnader		201	12
Netto finans		5 490	1 709
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 060	109 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 060	109 135
Årsresultat		-38 060	109 135
Totalresultat		-38 060	109 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 060	109 135
Sum overføringer og disponeringer		-38 060	109 135



Organisasjonsnr: 986 499 091
BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		145 151	134 275
Sum varige driftsmidler		145 151	134 275

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		145 151	134 275
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		6 793	-19 380
Andre fordringer		71 570	120 687
Sum fordringer		78 363	101 307

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 043	1 037 586
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 054 043	1 037 586

Sum omløpsmidler		1 132 406	1 138 893
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 277 557	1 273 168
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 126 469	1 164 529
Sum opptjent egenkapital	1 126 469	1 164 529
Sum egenkapital	1 126 469	1 164 529
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	127 412	66 698
Annen kortsiktig gjeld	23 676	41 941
Sum kortsiktig gjeld	151 088	108 639
Sum gjeld	151 088	108 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 277 557	1 273 168



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



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 2023

Bakkehaven Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 20. mars 2023

Selskapsnummer: 5515





Velkommen til årsmøte i Bakkehaven Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 18:00 og lukker 20. 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 avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. 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 to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Morten S. Hagedal og Knut Ebeltoft som protokollvitner

Forslag til vedtak

Morten S. Hagedal og Knut Ebeltoft velges.

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 at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. s. 5515 Bakkehaven BS Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelsen til styret samlet foreslås satt til kr 60.000 som budsjettert de siste årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Ebeltoft

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten S. Hagedal



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Ranvig	2022-2024
Styremedlem	Knut Ebeltoft	2021-2023
Styremedlem	Jon-Arild Jensen	2022-2024
Varamedlem	Morten Stokbak Hagedal	2022-2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post, eyvind8@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.



Styrets arbeid 2022/2023

Hovedfokuset til styret har i perioden 2022/2023 vært å planlegge, budsjettere og følge opp at løpende drift og forvaltning av sameiet blir ivaretatt i samsvar med styrets målsetting og til beste for beboerne.

Styret har avholdt 4 styremøter i perioden i tillegg til omfattende løpende digital kommunikasjon.

Styret har løpende avtale med Firesafe AS om årlig kontroll av alarm- og nødlysanlegget i sameiet. Kontrollen ble sist gjennomført høsten 2022.

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 bla. stiller krav om at det settes opp stillas. Styret har sommeren og høsten 2022, forsøkt å detektere hvor lekkasjen(e) oppstår ved å benytte vannslange og har funnet lekkasjepunkter og tettet disse. Fra tidlig vår og frem til sen høst i 2022, var det ikke tegn til lekkasje på det ene takutspringet styret har jobbet med, men senhøsten 2022 begynte det igjen å lekke vann ned på terrassen under. Våren 2023 vil styret ta opp arbeidet igjen, med sikte på å få på plass en varig løsning på lekkasjeproblematikken. Styret har dialog med øvrige sameier/ borettslag på B feltet som alle prøver å finne en løsning på lekkasje problemet, uten å måtte skifte belegget på takutspringene som i dag er sink. Det har og oppstått lekkasje fra blomsterkassene på takterrassen og ned i to boligseksjoner under.

Taktekkere ble kontaktet, de iverksatte noen tiltak, skrev fakturaer, men fant aldri årsaken til lekkasjen. Det ville blitt en kostbar operasjon for sameiet å følge fagfolkernes anbefaling om videre tiltak. Styret startet i stedet arbeidet på egenhånd med å finne kilden til lekkasjen. Kilden ble funnet og lekkasjen ble tettet på noen minutter.

Styret i Bakkehaven har en representant i styret i Pilestredet Park Utomhus (PPU). Styret er da aktivt med i planleggingen av aktiviteter for vedlikehold og forvaltning av utearealene på B og L feltet til beste for beboerne. Styret er og representert i styret for Pilestredet Park Garasjeanlegg (PPG), der vi bla. har vært pådrivere i 2022 for å få på plass kostnadsreducerende tiltak ved bla. å redusere energiforbruket i anlegget.

I 2023 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 10 år som er levetiden til målerne. Sameiene/borettslagene PP23, PP24, PP25 og PP26 benytter en felles varmesentral som er plassert i et siderom til garasjeanlegget. 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 ifm. at Blitz miljøet arrangerer konserter.

Målsettingen er å få redusert støyen fra Blitz som flere av beboerne på B feltet er plaget av.



Styret vil på nytt gjøre oppmerksom på at alle seksjonseiere er ansvarlig for at sameiets vedtekter og husordensregler etterleves. Styret registrerer at det ikke alltid er tilfelle, da leietakere flytter inn i boligseksjoner uten at seksjonseier har kontaktet styret i forkant og fått godkjent leieforholdet.

I vedtektene fremgår det at både kjøp- og utleie av boligseksjon skal godkjennes av styret før kjøper/leietaker kan ta i bruk boligseksjonen. I et HMS-perspektiv er det viktig at styret til enhver tid vet hvem som bor i boligseksjonene og alle bør derfor registreres på Vibbo. Det er oppdaget flere uheldige utleieforhold både her i Bakkehaven og i vårt nærmiljø, hvor det som eksempel er opprettet bordeller og illegale spilleklubber. Styret vil etter beste evne prøve å hindre slike utleieforhold her i Bakkehaven. Både seksjonseiere og leietakere bør følge med på Vibbo, der legger styret ut informasjon om drift og utvikling av sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn forventet. Avviket mellom budsjettert drift og vedlikehold for 2022 og faktisk forbruk som fremkommer i regnskapet, er på kr 462 000.

Hovedårsaken til avviket skyldes budsjetterte kostnader til å legge om takene på tre takutspring grunnet lekkasjeproblematikk.

Kostnaden for å legge nye tak ble i 2022 budsjettert med kr. 450.000. Arbeidet ble imidlertid ikke gjennomført i 2022, da styret har brukt tid på å prøve å få på plass en alternativ og kostnadsbesparende løsning. Arbeidet med å tette lekkasjene vil bli tatt opp igjen våren 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 38 060 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 981 318.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 596 000 i 2023.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Annen informasjon

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: UXQ1N-44NEK-HAABN-M2W65-GPCSY-IAJZY



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	978 720	978 720	979 000	1 077 000
Andre inntekter	3	6 200	61 121	5 000	5 000
SUM DRIFTSINTEKTER		984 920	1 039 841	984 000	1 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 961	-7 836	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-87 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-7 296	-9 677	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-133 786	-109 944	-585 000	-596 000
Forsikringer		-50 012	-46 882	-49 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-168 934	-161 571	-148 500	-174 000
Kostnader sameie	16	-149 895	-139 919	-165 000	-150 000
Energi/fyring	10	-85 721	-63 501	-100 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 655	-123 791	-128 000	-110 000
Andre driftskostnader	11	-153 758	-116 293	-103 000	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 028 471	-932 414	-1 451 960	-1 465 460
DRIFTSRESULTAT		-43 551	107 427	-467 960	-383 460
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 691	1 721	0	0
Finanskostnader	13	-201	-12	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 490	1 709	0	0
ÅRSRESULTAT		-38 060	109 135	-467 960	-383 460
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	109 135		
Fra opptjent egenkapital		-38 060	0		



BAKKEHAVEN BOLIGSAMEIE BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	145 151	134 275
SUM ANLEGGSMIDLER		145 151	134 275
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	19 380
Kundefordringer		6 793	-19 380
Forskuddsbetalte kostnader		35 972	32 040
Energiavregning	14	35 598	69 268
Driftskonto OBOS-banken		524 691	512 629
Sparekonto OBOS-banken		529 352	524 957
SUM OMLØPSMIDLER		1 132 406	1 138 893
SUM EIENDELER		1 277 557	1 273 168
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 126 469	1 164 529
SUM EGENKAPITAL		1 126 469	1 164 529
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 641	19 380
Leverandørgjeld		127 412	66 698
Annen kortsiktig gjeld	15	35	22 561
SUM KORTSIKTIG GJELD		151 088	108 639
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 277 557	1 273 168
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	43 320	17 039

Oslo, 23.02.2023

Styret i Bakkehaven Boligsameie

Eyvind Ranvig/s/

Knut Ebeltoft/s/

Jon-Arild Jensen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Flyttegebyr	1 500
Viderefakturering - faktura fra Mitco AS	4 700
SUM ANDRE INNETEKTER	6 200

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 961.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 296
SUM KONSULENTHONORAR	-7 296

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 533
Drift/vedlikehold VVS	-37 040
Drift/vedlikehold elektro	-59 817
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 677
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 402
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-133 786

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-111 714
Renovasjonsavgift	-57 220
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-168 934

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 657
Fjernvarme	-21 064
SUM ENERGI / FYRING	-85 721

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-116 633
Renhold ved firmaer	-31 804
Andre fremmede tjenester	-398
Trykksaker	-108
Porto	-180
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 745
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 758

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 395
Andre renteinntekter	499
SUM FINANSINTEKTER	5 691

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-201
SUM FINANSKOSTNADER	-201

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-157 722
SUM INTEKTER	-157 722

KOSTNADER

Techem	18 020
Fjernvarme	175 300
SUM KOSTNADER	193 320
SUM	
ENERGIAVREGNING	35 598

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

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 16**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier:

25400/611500

1/7

2190/276640

av Pilestredet Park Garasjesameie (5536)

av Pilestredet Park Utomhussameie (5542)

av Pilestredet Park Økodrift (5729)



Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiene. Selskapets andel i sameiene vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

KOSTNADER SAMEIE

Pilestredet Park Garasjesameie

Felleskostnader 2022	39 780	
Regulering resultat 2021	12 745	52 525

Pilestredet Park Utomhus

Felleskostnader 2022	81 720	
Regulering resultat 2021	-7 377	74 343

Pilestredet Park Økodrift

Felleskostnader 2022	38 772	
Regulering resultat 2021	-15 745	23 027

SUM KOSTNADER SAMEIE **149 895**



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 16.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.03.23

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>Morten S. Hagedal og Knut Ebeltoft velges.</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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Knut Ebeltoft

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Morten S. Hagedal

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.