



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 744 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAKKEVOLL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 16.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 874 992	4 789 717
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 874 992</b>	<b>4 789 717</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 065	
Annen driftskostnad		2 422 534	3 601 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 646 799</b>	<b>3 772 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 228 193</b>	<b>1 017 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 310	36 668
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 310</b>	<b>36 668</b>
Annen finanskostnad		122 442	139 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 442</b>	<b>139 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 132</b>	<b>-102 570</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 127 060	914 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		21 576 074	21 576 074
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		725 466	241 716
Sum varige driftsmidler		22 301 540	21 817 790
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 301 540	21 817 790
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		220 940	
Andre fordringer		107 570	105 771
Sum fordringer		328 510	105 771
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 146 564	5 567 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 146 564	5 567 923
Sum omløpsmidler		6 475 074	5 673 694
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 100	9 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 100</b>	<b>9 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		19 333 435	17 206 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>19 333 435</b>	<b>17 206 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>19 342 535</b>	<b>17 215 474</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		7 209 441	7 969 832
Øvrig langsiktig gjeld		1 489 400	1 489 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 698 841</b>	<b>9 459 232</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 698 841</b>	<b>9 459 232</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		434 219	438 110
Leverandørgjeld		51 409	281 499
Annen kortsiktig gjeld		249 609	97 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>735 238</b>	<b>816 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 434 079</b>	<b>10 276 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459351

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 744 449  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAKKEVOLL BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 744 449  
BAKKEVOLL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 874 992	4 789 717
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 874 992</b>	<b>4 789 717</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 065	
Annen driftskostnad		2 422 534	3 601 411
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 646 799</b>	<b>3 772 561</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 228 193</b>	<b>1 017 156</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 310	36 668
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 310</b>	<b>36 668</b>
Annen finanskostnad		122 442	139 238
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>122 442</b>	<b>139 238</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 132</b>	<b>-102 570</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 127 060	914 586
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 127 060</b>	<b>914 586</b>



Organisasjonsnr: 948 744 449  
BAKKEVOLL BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	21 576 074	21 576 074
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	725 466	241 716
Sum varige driftsmidler	22 301 540	21 817 790
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	22 301 540	21 817 790
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Varer</b>		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	220 940	
Andre fordringer	107 570	105 771
Sum fordringer	328 510	105 771
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6 146 564	5 567 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	6 146 564	5 567 923
Sum omløpsmidler	6 475 074	5 673 694
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	9 100	9 100



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 100</b>	<b>9 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	19 333 435	17 206 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>19 333 435</b>	<b>17 206 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>19 342 535</b>	<b>17 215 474</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 209 441	7 969 832
Øvrig langsiktig gjeld	1 489 400	1 489 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 698 841</b>	<b>9 459 232</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 698 841</b>	<b>9 459 232</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	434 219	438 110
Leverandørgjeld	51 409	281 499
Annen kortsiktig gjeld	249 609	97 168
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>735 238</b>	<b>816 778</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 434 079</b>	<b>10 276 010</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>



Organisasjonsnr: 948 744 449  
BAKKEVOLL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til andelseierne i Brl Bakkevoll**

**Velkommen til digital generalforsamling**  
**Tirsdag 1 juni 2021 kl 18.00 til tirsdag 8. juni kl 18:00**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Brl Bakkevoll vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 01.06.21 kl 18.00
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 08.06.21 kl 18.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 01.06.21 kl 18.00 og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 08.06.21 kl 18.00.

**Selskapsnummer:** 3408 **Selskapsnavn** Brl Bakkevoll

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Arnt Mørkesdal og Arild Skretting velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 250 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling:

Vaskeri

Et forslag om å ha vaskeriet åpent alle dager 7-22. og få endret polettmaskinen til et kontantkort eksempelvis som de har på solarium.

Sak fremmet av Renate Vanvik

Styrets innstilling:

Styret mener at vedtaket ikke bør fattes fordi:

Ro:

Styret er ikke åpen for at det skal være støy på søndager. De som har vaskerom som nærmeste nabo, ved siden og over, har også behov for stillhet og ro. Derfor mener styret at vasketidene som er i dag bør videreføres. Vi har nylig utvidet vasketidene litt, og med så få som bruker vaskeriene mener vi kapasiteten er god nok.

Langsiktig plan:

Styret har en plan om å på lang sikt legge ned vaskeriene. Det er nå ca 30 leiligheter av 91 som bruker vaskeriene, og tallet er på vei ned. Styrets plan er å legge ned et og et vaskeri, eventuelt med å øke kapasiteten i de vaskeriene som blir igjen. Vi regner med at vaskeriet i 2D blir det siste som legges ned, da det ligger mest sentralt. Nedleggelse av vaskerier vil eventuelt bli tema på en generalforsamling, da styret ikke kan fatte slikt vedtak (omdisponering av areal). Vi vet at for de minste leilighetene i kjelleren vil det være noe vanskeligere å få plass til vaskemaskin, enn i de større. Styret bør også ta hensyn til dette ved eventuell nedleggelse av vaskeriene i framtiden. En løsning kan bli å la et vaskeri være igjen, dedikert for de minste leilighetene.

Økonomi:

Da styrets plan er å legge ned vaskeriene, mener vi det er feil å investere i nye systemer. Myntsystemet fungerer greit, og er stabilt. Vi har sjekka og det koster rundt 41 000 å etablere et system for bankkort per vaskeri. Det vil si 44 000. I tillegg kommer månedlige kostnader, og det blir en altfor høy pris

**Forslag til vedtak:**

Ha vaskeriet åpent alle dager og fornye/modernisere betalingssystem

For	Mot
-----	-----



## Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 1 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Audun Erling Ekroll	
Styremedlem	Anne Marit Fossheim	
Styremedlem	Marie Kipperberg	
Varamedlem	Hanna Iversen	
Varamedlem	Roger Eliassen	
Varamedlem	Trine Iversen	

## Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert med vara til Obos sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Audun Erling Ekroll	
Varadelegert	Liva Fossmark	

## Valg av valgkomite

Borettslaget ordning med at to og to oppganger utgjør valgkomité videreføres

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Oppgang 2G og 4A	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Brl Bakkevoll

## Innkalling til generalforsamling

---

Digital generalforsamling i Brl Bakkevoll  
Avholdes tirsdag 1 juni 2021 kl 18.00 til tirsdag 8. juni kl 18:00

---

Til behandling foreligger:

**1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLING**

**2. VALG AV PROTOKOLLVITNER**

**3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020**

- A) Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Fastsettelse av honorarer til styret

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vaskeri. Fremmet av Renate Vanvik.  
(Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg)

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**7. VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING**

- A) Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år
- B) Valg av 1 vara delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år

**8. VALG AV VALGKOMITÈ**

Stavanger, 08.05.2021

Styret i Brl Bakkevoll

Audun Erling Ekroll- Roger Eliassen- Anne Marit Fossheim- Liva Fossmark- Jon Bjarne Valebjørg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Audun Erling Ekroll	Bjaalands Gate 2 G
Styremedlem	Roger Eliassen	Bjaalands Gate 4 B
Styremedlem	Anne Marit Fossheim	Bjaalands Gate 2 C
Styremedlem	Liva Fossmark	Bjaalands Gate 4 A
Styremedlem	Jon Bjarne Valebjørg	Bjaalands Gate 2 B
Varamedlem	Mie Marie Grønning	Kråberget 9
Varamedlem	Magnus Halvorsen Wathne	Bjaalands Gate 4 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Audun Erling Ekroll Bjaalands Gate 2 G

##### Varadelegert

##### Styremedlem

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

#### Generelle opplysninger om Brl Bakkevoll

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

Brl Bakkevoll er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948744449, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Bjaalandsgt. 2A-G  
Bjaalandsgt. 4A-C

Gårds- og bruksnummer:

22 289 292 339

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Bakkevoll har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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



## Litt (mye) om styrets arbeid- siden forrige generalforsamling

Her er litt om det som styret har jobbet med siste 12 måneder. Det har vært et travelt år for styret. Vi er fremdeles i en pandemi, og dette medførte mye ekstraarbeid i 2020. Dette har såklart påvirket året som har gått, og noen ting stoppet også litt opp. Styremøter har måttet avlyses/utsettes og etter hvert holdes digitalt. Mye annet arbeid ble også vanskelig pga smitterisiko og restriksjoner. For eksempel befaringer og utbedringsarbeider i leiligheter, og da spesielt hos beboere i risikogrupper. Rehabiliteringsprosjektet (se under) har også tatt lengre tid på grunn av pandemien. Samtidig har ikke pandemien stanset alle tiltak, både de dere kan lese om her og det dere ser i forbindelse med avholdt og planlagt dugnad.

## Rehabilitering fasade

- Styret har lenge hatt planer om å **rehabiliterer deler av fasadene**. Etter å ha vurdert og gjort en del valg og prioriteringer på egenhånd, med bakgrunn i forprosjektet fra 2017, ba styret Obos Prosjekt AS høsten 2020 om et tilbud på ledelse av en større fasaderenovering. I november 2020 hadde styret et møte med Obos Prosjekt AS der vi gikk gjennom tilbudet og deres opplegg for gjennomføring, og Obos Prosjekt AS ble formelt engasjert til å gjennomføre prosjektet i februar i 2021. Vi har ikke informert om dette før nå, for ikke å gi forhåpninger om noe konkret tidspunkt for oppstart så lenge det er usikkert. Et viktig arbeid foregår nå i planleggingsfasen. Obos Prosjekt tror per nå (3. mai 2021) at det kan bli oppstart på arbeidene sommeren/høst 2021, men det er for tidlig å slå helt fast ennå. Prosjektet omfatter generell **synlig betong, inngangspartier og trappeoppganger, gavlvegger**.

## Hage og dugnad

- Korona-utsatt **dugnad** hadde vi 14. september 2020. Det var godt oppmøte og god stemning. Vi har i 2020 kjøpt nye **rasteplassbenker** og fjernet noen av de gamle. Vi har gjort en kartlegging av alle busker og trær på eiendommen, og er i gang med en omfattende kultivering. En fellesnevner for dette arbeidet er at busker og trær vokser, og av og til må vi skjære de kraftig ned, ikke bare stusse overflaten. Vi har fått **beskåret de fleste store løvtrær** i mars 2021. Når dette leses har vi forhåpentligvis fått avholdt en omfattende **dugnad** i mai 2021, som vi tror vil synes godt igjen. Styrets mål er at busker og trær skal være fine, samtidig som de skal være enkle - og dermed rimelige - å vedlikeholde. Det vil være naturlig å se helhetlig på uteområdet i forlengelsen av **rehabiliteringen av fasadene**.

## Nedgravde avfallscontainere

- Vi har i flere år måttet stappe søppeldunkene manuelt, og likevel har vi betalt ekstra for henting hver uke (normalt er annen hver). De miljøhyttene vi hadde var heller ikke spesielt pene og vi måtte uansett gjort noe. Styret anså det som uforsvarlig å fortsette med dette, verken av rene personhensyn/HMS eller økonomi. Vi besluttet derfor å bygge **nedgravde avfallsdunker**. Takket være grundig styrearbeid ble prosjektet gjennomført til en rimelig kostnad for borettslaget, mange hundre tusen kroner under estimatet oppgitt i generalforsamlingen sist år (juni 2020) (Kostnad ble ca 570 000,- inkl mva). Nå har vi fått en løsning som også gir **lavere kommunale gebyrer**, da vi betaler kun etter kastet mengde restavfall. Så noe av investeringen betaler seg selv. Samtidig har kommunen ansvar for at innmaten og lukene fungerer, borettslaget betaler kun renovasjonsgebyret.



Brl Bakkevoll

- I samme slengen fikk vi fjernet **parafintanken (og parafinpumpen)**, noe som var et krav i forbindelse med forbudet mot bruk av ikke-fornybare fossile oppvarmingskilder i bygg.

## Elbilladning

- Våre 4 **Ei-bil-ladere** ble satt i drift rett før påske i år. Flere beboere har de siste årene henvendt seg til styret og etterlyst mulighet til elbil-ladning i borettslaget. **Spørreundersøkelsen** vi holdt for halvannet år siden sa oss også at mange ville kjøpe elbil etter hvert. I tillegg fikk vi innvilget noe **tilskudd** til ladeanlegget fra kommunen (16 000,-). Styret bestemte derfor i 2020 at vi skulle bygge **ladere**. Da det fra 1. januar 2021 ble lovfestet laderett i borettslag (ref borettslagsloven § 5-11 a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil.) hadde vi planene klare. Nå i mars 2021 fikk vi montert 4 ladere, og vi har bygget fundamentet klart for 2 til, og lagt trekkerør for ytterligere 2. Selve strøminntaket er dimensjonert slik at det kan utvides til over 40 ladere i framtiden (alle skråparkeringer, alle garasjer + noen flere). Ladeanlegget slik det framstår nå har kostet borettslaget ca 240 000,- inkludert mva + tilskudd. Når vi seinere skal utvide anlegget vil flere ladere koste rundt 15 000 per stykk.
- Styret har laget **regler** for bruk av laderne.

## Fuktskader og lekkasjer

- Det ble høsten 2019 oppdaget **fukt og lekkasje** i yttervegg på et kjøkken i 2C. Det viste seg at en mindre skade fra rundt 2016/2017 har samme årsak. På bakgrunn av disse ble det satt i gang en **befaring** i ALLE leiligheter i desember 2020 og januar 2021, og vi har oppdaget liknende skader på flere kjøkken. Styret ser på dette som en reklamasjonssak etter isoleringsarbeidet som ble utført i 2015. Styret har brukt **mye tid** på å følge dette fra 2019.
- Det har også vært en **lekkasje** på balkongtak som vi har fulgt opp. Denne viste seg å være skruer med utette pakninger og ble reparert for et par tusenlapper av Balco.
- Et pipebeslag med vifte (2A venstre) var lekk slik at vann kom inn i pipen. Dette beslaget er erstattet av et nytt uten vifte.

## Forhandle frem billigere avtaler

- Styret har i løpet av de siste årene gått gjennom flere av de **faste avtalene** borettslaget betaler for jevnlig, og har fått lavere priser flere avtaler. I 2020 har vi fått en ny og mye rimeligere avtale på **teppevask**. Det var mye styr med **brøyting og strøing** i januar/februar 2021, og styret og flere beboere mente det ikke ble brøytet godt nok. Derfor sa styret opp avtalen vi hadde, og inngikk brøyte- og strøavtale med et nytt firma.

## Vaskeri

- Vi har 4 vaskerier som må følges opp. Styret kjøpte nye **tørketromler** 2B og 2G september 2020, samtidig som vi koblet fra de gamle **tørkeskapene** (på grunn av brannfare og at de



Brl Bakkevoll

brukte mye strøm). Vi har også kjøpt ny vaskemaskin i 4C i august 2020, og vi har og kjøpt ny tørketrommel i 4C i april 2021. Vi så behov for nye vaskeriregler og vasketider, og disse ble innført i februar 2021.

## HMS

- I januar 2021 hadde vi kontroll på brannvernustyret i blokka. **Alle brannslukningsapparater ble levert inn på service**, både de i leilighetene og de som er plassert i fellesareal. Vi har også hengt opp brannslukningsapparatene vi har i fellesareal slik at de har en fast plass, samt merket alle apparater med oppgang/leilighetsnummer. I tillegg har styret hatt HMS-runde .

## Andre ting

- Jobbet med å oppheve parkerings-forbudt langs fortau mellom 2D og 2G, som kommunen satte opp på grunn av byggearbeider i nærheten. Det gikk i orden med kommunen til slutt
- En netteier ville legge ned høyspentkabel i plenen vår, på grunn av en nabo som bygget nytt hus. En slik kabel ville båndlagt vår eiendom, og kunne redusert verdien av tomten ved et eventuelt salg. Her ble det mye jobb med noe så enkelt som å si nei. Obos-juristene mente at styret kanskje ikke en gang hadde hatt lov til å si ja til dette, dersom vi ønsket. De rådet styret til å si nei, og mente utbygger kunne ordne seg på egen tomt (og styret ville ikke kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for noe slikt, noe vi måtte gjort dersom vi skulle sagt ja). Senere begynte samme netteier å grave for strøm til det nye huset i samme område, i vår hage, uten vår tillatelse. Vi fikk de til å stanse og rydde opp, men seinest i april 2021 måtte vi mase om skikkelig opprydning. Vi antar at det siste tilfelle var en glipp, men vi merker oss og at det kan se ut som om noen ser på vår hage som et offentlig område.
- Laget flere nye **tema** på Vibbo.no, og lagt ut flere **nyheter** samme sted. Se <https://vibbo.no/bakkevoll/tema> og <https://vibbo.no/bakkevoll/nyheter>
- Vi har sjekket flere **piper og pipevifter** på tak. Vi ser at det er et problem at viftene sotes til og fungerer dårlig etter noen år. Denne jobben er ikke avsluttet.
- Behandling av **fakturaer**.
- Kjøpt ny og mere **julebelysning** desember 2020. Vi har kjøpt noe bedre kvalitet enn det vi hadde, og tenker at vi ikke skal la det gå inflasjon i dette med julelys - men holde det på dette nivået.
- **Registrert utleie**. Vi har jobbet med å få oversikt over utleide leiligheter, og fått disse registret hos Obos. Se <https://vibbo.no/bakkevoll/tema> for mer info
- Vi har tatt opp og ned flagg på flaggdagene. Og kjøpt nye **vimpler**.
- Kjøpt inn noen nye **snøskuffer** slik at alle oppgangene har. Nå er snøskuffer og feiekost merket med Bakkevoll borettslag og oppgangsnummer.
- **Svare på henvendelser fra beboere**. Det kan gjelde behandling av søknader (fremleie/søknad om dyr), klager, innspill osv.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021, under kommentar til budsjett 2021 og under "styrets arbeid"

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 874 992.

Dette er kr 15 992 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger (vaskeri).

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 646 799.

Dette er kr 1 276 430 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 127 061 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 739 836 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Som kjent, orientert om på Vibbo, planlegger styret en større fasade rehabilitering i år. Da styret høsten 2020 ikke kjente kostnadene til prosjektet, valgte styret å budsjettere for et «normalår» for 2021, og planlegger at budsjettet må revideres når vi kjenner kostnaden for renoveringen. Dette antar vi vil skje rundt sommer eller høst i år (2021). Tallene for vedlikehold vil derfor bli endret.

I forbindelse med rehabiliteringen regner styret med at det bli aktuelt å øke felleskostnadene med mer enn det som har vært vanlig som følge av normal prisstigning. Styret planlegger å gjøre denne eventuelle økningen fra 1.1.2022, slik at det ikke blir noen ekstraordinær økning i løpet av 2021, selv om arbeidene starter opp i 2021.

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Brl Bakkevoll

## Drift

I posten drift er det beregnet en prosentvis økning for å holde følge med konstansutviklingen.

## Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Det er budsjetter med 3% økning på kommunale avgifter.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable. Vi har budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 559. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Bakkevoll.

## Lån

Brl Bakkevoll har lån i Husbanken.

HUS601, annuitet, halvårlig forfall, 0,8% flytende rente

HUS602, annuitet, halvårlig forfall, 0,8% flytende rente

HUS603, annuitet, halvårlig forfall, 0,8% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## Forretningsførerhonorar

Det er budsjetter med kr 173 300 til forretningsførerhonorar.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## 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 2021.

Det er budsjettert med en økning av felleskostnadene på 1,6 % fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BAKKEVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>4 856 917</b>	<b>4 721 638</b>	<b>4 856 917</b>	<b>5 739 836</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 127 061	914 586	800 771	916 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	4 065	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-487 815	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-760 391	-779 307	-743 000	-781 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>882 920</b>	<b>135 279</b>	<b>57 771</b>	<b>135 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 739 836</b>	<b>4 856 916</b>	<b>4 914 688</b>	<b>5 875 436</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		6 475 074	5 673 694		
Kortsiktig gjeld		-735 238	-816 778		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 739 836</b>	<b>4 856 916</b>		



## BAKKEVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 847 412	4 760 307	4 847 000	4 914 000
Andre inntekter	3	27 580	29 410	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 874 992</b>	<b>4 789 717</b>	<b>4 859 000</b>	<b>4 926 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 200	-21 150	-23 970	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-170 000	-200 000
Avskrivninger	14	-4 065	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 625	-5 500	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-168 255	-164 310	-170 000	-173 300
Konsulenthonorar	7	-38 578	-70 715	-100 000	-100 000
Kontingenter		-18 200	-18 200	-18 200	-18 200
Drift og vedlikehold	8	-284 660	-1 253 878	-1 127 500	-1 127 500
Forsikringer		-261 512	-253 219	-266 000	-287 700
Kommunale avgifter	9	-675 785	-720 446	-742 059	-696 200
Energi/fyring		-43 025	-105 310	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-423 084	-415 484	-430 000	-435 800
Andre driftskostnader	10	-503 809	-594 349	-718 000	-714 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 646 799</b>	<b>-3 772 561</b>	<b>-3 923 229</b>	<b>-3 938 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 228 193</b>	<b>1 017 156</b>	<b>935 771</b>	<b>987 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 310	36 668	0	0
Finanskostnader	12	-122 442	-139 238	-135 000	-71 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-101 132</b>	<b>-102 570</b>	<b>-135 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 127 061</b>	<b>914 586</b>	<b>800 771</b>	<b>916 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 127 061	914 586		



**BAKKEVOLL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 300 224	21 300 224
Tomt		275 850	275 850
Andre varige driftsmidler	14	725 466	241 716
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 301 540</b>	<b>21 817 790</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	17	220 940	0
Forskuddsbetalte kostnader		107 570	105 771
Driftskonto OBOS-banken		1 384 581	1 352 037
Sparekonto OBOS-banken		4 725 961	4 203 789
Innestående i andre banker		36 022	12 097
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 475 074</b>	<b>5 673 694</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 91 * 100		9 100	9 100
Opptjent egenkapital		19 333 435	17 206 374
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>19 342 535</b>	<b>17 215 474</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 209 441	7 969 832
Borettsinnskudd	16	1 489 400	1 489 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 698 841</b>	<b>9 459 232</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		51 409	281 499
Påløpte renter		42 007	72 207
Påløpte avdrag		392 212	365 903
Energiavregning		0	94 183
Garasjeregnskap	17	220 000	0
Annen kortsiktig gjeld	18	29 609	2 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>735 238</b>	<b>816 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 776 614</b>	<b>27 491 484</b>
Pantstillelse	19	16 256 100	16 256 100
Garantiansvar		0	0



Stavanger, 28.04.2021  
Styret i Bakkevoll Borettslag

Audun Erling Ekroll /s/

Roger Eliassen /s/

Anne Marit Fossheim /s/

Liva Fossmark /s/

Jon Bjarne Valebjørg /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. 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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel fellesutgifter	4 147 104
Balkong	654 108
Garasje	46 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 847 412</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	21 730
Garasjer	3 160
Nøkler	90
Skilt	2 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>27 580</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 200</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 4 937, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 344
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-2 520
OBOS Prosjekt AS	-26 704
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 578</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 278
Drift/vedlikehold VVS	-9 364
Drift/vedlikehold elektro	-83 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-117 682
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-29 911
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 081
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-284 660</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-111 296
Vann- og avløpsavgift	-132 584
Avløpsavgift	-228 366
Feieavgift	-15 563
Renovasjonsavgift	-187 977
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-675 785</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 601
Verktøy og redskaper	-1 528
Driftsmateriell	-6 406
Lyspærer og sikringer	-2 001
Vaktmestertjenester	-256 050
Renhold ved firmaer	-128 994
Snørydding	-5 771
Gressklipping	-56 865
Andre fremmede tjenester	-23 730
Kontor- og datarekvisita	-132
Trykksaker	-3 422
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 937
Andre kontorkostnader	-1 680
Porto	-1 121
Bank- og kortgebyr	-3 572
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-503 809</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 972
Renter bank	4
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 310</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-14 655
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 805
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-100 969
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-122 442</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	3 595 627
Tilgang 2000, møterom	99 630
Tilgang 2002, dører	777 196
Tilgang 2005, balkonger	10 296 985
Tilgang 1988, kledning/vinduer/altaner	2 668 728
Tilgang 1994, elektro/dørtelefoner	327 765
Tilgang 1996, altaner	894 678
Tilgang 1999, fasader	2 335 030
Tilgang 2000, antenne/kabel tv	304 585
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 300 224</b>

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.22/bnr.289 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Tilgang 2020	487 815
Avskrevet i år	-4 065
	483 750
Garasjeanlegg	
Tilgang 1990	241 716
	241 716
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>725 466</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-4 065</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2000

-2 560 000

1 598 087

Nedbetalt i år

154 791

-807 122

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2003

-850 000

Nedbetalt tidligere

410 077

Nedbetalt i år

49 098

-390 825

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005

-10 490 000

Nedbetalt tidligere

3 922 004

Nedbetalt i år

556 502

-6 011 494

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 209 441****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960

-1 489 400

**SUM BORETTSINNSKUDD****-1 489 400****NOTE: 17****GARASJEREGNSKAP**

Innbetaling fra garasjeiere, renovering av garasje

-220 000

**SUM GARASJEREGNSKAP****-220 000**

Det er opprettet garasjeregnskap i forbindelse med renovering av garasjer i Bakkevoll garasjelag.

Arbeidet bestilles av borettslaget, på vegne av garasjelaget. Eiere i garasjelaget har fått faktura på forventet forventet kostnad for renoveringen. Innbetaling vil gå mot fakturaer som gjelder renovering, og vises derfor :

kortsiktig gjeld i balansen. Det vises også som kundefordring i balansen pr 31.12.20 siden fakturaene

til eiere i garasjelaget har forfall i 2021. Alle utgifter skal i sin helhet dekkes av garasjelaget.

Renoveringen har oppstart i 2021.

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

OBOS PROSJEKT AS

-14 549

Påløpte kostnader

-15 061

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-29 609**



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 489 400
Pantelån	7 209 441
Påløpte avdrag	392 212
<b>TOTALT</b>	<b>9 091 053</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 300 224
Tomt	275 850
<b>TOTALT</b>	<b>21 576 074</b>



Til generalforsamlingen i Bakkevoll Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Bakkevoll Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Bakkevoll Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SAK 5- INNKOMNE FORSLAG

### Vaskeri

Et forslag om å ha vaskeriet åpent alle dager 7-22. og få endret polettmaskinen til et kontantkort eksempelvis som de har på solarium.

### Forslag til vedtak

Ha vaskeriet åpent alle dager og fornye/modernisere betalingssystem

### Saken er fremmet av

Renate Vanvik

### Styrets innstilling

Styret mener at vedtaket ikke bør fattes fordi:

#### Ro:

Styret er ikke åpen for at det skal være støy på søndager. De som har vaskerom som nærmeste nabo, ved siden og over, har også behov for stillhet og ro. Derfor mener styret at vasketidene som er i dag bør videreføres. Vi har nylig utvidet vasketidene litt, og med så få som bruker vaskeriene mener vi kapasiteten er god nok.

#### Langsiktig plan:

Styret har en plan om å på lang sikt legge ned vaskeriene. Det er nå ca 30 leiligheter av 91 som bruker vaskeriene, og tallet er på vei ned. Styrets plan er å legge ned et og et vaskeri, eventuelt med å øke kapasiteten i de vaskeriene som blir igjen. Vi regner med at vaskeriet i 2D blir det siste som legges ned, da det ligger mest sentralt. Nedleggelse av vaskerier vil eventuelt bli tema på en generalforsamling, da styret ikke kan fatte slikt vedtak (omdisponering av areal). Vi vet at for de minste leilighetene i kjelleren vil det være noe vanskeligere å få plass til vaskemaskin, enn i de større. Styret bør også ta hensyn til dette ved eventuell nedleggelse av vaskeriene i framtiden. En løsning kan bli å la et vaskeri være igjen, dedikert for de minste leilighetene.

#### Økonomi:

Da styrets plan er å legge ned vaskeriene, mener vi det er feil å investere i nye systemer. Myntsystemet fungerer greit, og er stabilt. Vi har sjekka og det koster rundt 41 000 å etablere et system for bankkort per vaskeri. Det vil si 44 000. I tillegg kommer månedlige kostnader, og det blir en altfor høy pris

### Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

### Vedtak til avstemning

### Forslag

Ha vaskeriet åpent alle dager og fornye/modernisere betalingssystem



Brl Bakkevoll

**SAK 6- VALG AV TILLITSVALGTE:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Audun Erling Ekroll            Bjaalandsgate 2G

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Anne Marit Fossheim        Bjaalandsgate 2C

Marie Kipperberg            Bjaalandsgate 2B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Liva Fossmark                Bjaalandsgate 4A

Jon Bjarne Valebjørg        Bjaalandsgate 2B

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Roger Eliassen                Bjaalandsgate 4B

Hanna Iversen                Bjaalandsgate 2G

Trine Iversen                 Bjaalandsgate 4B

**SAK 7- VALG AV DELEGERT TIL OBOS GENERALFORSAMLING**

**A. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Audun Erling Ekroll        Bjaalandsgate 2G

**B. Som vara-delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Liva Fossmark                Bjaalandsgate 4A

**SAK 8- VALG AV VALGKOMITÉ**

**A. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Borettslagets ordning med at to og to oppgaver utgjør valgkomité videreføres.  
Neste år er det oppgang 2G og 4A sin tur.



Brl Bakkevoll

## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har epost [bakkevoll@styrommet.no](mailto:bakkevoll@styrommet.no), og egen postkasse i 2B.

### 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 mye annen nyttig informasjon om borettslaget. Hvis du lurar på noe som har med å bo i Bakkevoll å gjøre, er «*Temaene*» og «*Nyheterne*» inne på vibbo.no det første stedet du må sjekke. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester er på jobb mandag til onsdag mellom kl 09-12. Han kan kontaktes på telefon 977 51 316. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Vaktmester har sagt opp sin stilling fra og med 1 juli. Styret jobber med å organisere driften av borettslaget på en annen måte fra sommeren, der vi ikke vil ha en vaktmester hos oss til faste tider som nå. Men alle oppgaver skal ivaretas. Styret jobber p.t. opp mot flere firma som leverer slike tjenester, og vil sende ut informasjon om dette når ny avtale er i orden.

### Parkering

Borettslaget har ca 35 frie parkeringsplasser. Borettslaget har også 11 leiegarasjer som leies ut etter ventelister, og 10 garasjer som eies av andelseiere. De som ønsker å stå på venteliste for leiegarasje kan ta kontakt med styret. NB det er lange ventelister.

### Nøkler/skilt

Nøkler til leilighetene kan kjøpes via OBOS, da OBOS har rekvisisjonsrett til å bestille nøkler til borettslaget. Rutinen er slik at beboer sender en bestilling på mail til OBOS. Nøkler til sikringsskap kan kjøpes ved henvendelse til styret, pris 90 kr per nøkkel. Styret legger nøkkel i postkassen din. Se for øvrig tema om "nøkler" på vibbo for mer informasjon

Skilt til postkasse eller ringeklokke kjøpes selv.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562359. 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



Brl Bakkevoll

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 for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Se tema om "egenandel" på vibbo.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre i mer enn 30 dager uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS . Les mer om dette på temaet "utleie av leilighet" på vibbo.no

### **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.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).