



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 036 932  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BANEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### 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, 27.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		735 828	706 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>735 828</b>	<b>706 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 686	39 343
Annen driftskostnad		436 337	1 015 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>554 958</b>	<b>1 094 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 870</b>	<b>-387 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 881	556
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 881</b>	<b>556</b>
Annen finanskostnad		83 006	53 167
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 006</b>	<b>53 167</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 125</b>	<b>-52 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 745	-440 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 419 405	1 419 405
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		275 402	354 088
Sum varige driftsmidler		1 694 807	1 773 493
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 707 736	1 773 493
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 912
Sum fordringer		0	2 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 650	532 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 650	532 250
Sum omløpsmidler		606 650	535 162
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		601 831	702 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-601 831</b>	<b>-702 576</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-600 631</b>	<b>-701 376</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		2 797 556	2 919 201
Øvrig langsiktig gjeld		89 665	76 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 887 221</b>	<b>2 996 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 887 221</b>	<b>2 996 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		651	320
Leverandørgjeld		7 944	
Annen kortsiktig gjeld		19 200	13 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 795</b>	<b>14 030</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 915 016</b>	<b>3 010 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517890

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 036 932  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BANEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

**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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 953 036 932  
BANEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		735 828	706 882
<b>Sum inntekter</b>		<b>735 828</b>	<b>706 882</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 686	39 343
Annen driftskostnad		436 337	1 015 575
<b>Sum kostnader</b>		<b>554 958</b>	<b>1 094 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>180 870</b>	<b>-387 971</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 881	556
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 881</b>	<b>556</b>
Annen finanskostnad		83 006	53 167
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 006</b>	<b>53 167</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 125</b>	<b>-52 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		100 745	-440 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>



Organisasjonsnr: 953 036 932  
BANEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 419 405	1 419 405
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		275 402	354 088
Sum varige driftsmidler		1 694 807	1 773 493

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0

Sum anleggsmidler		1 707 736	1 773 493
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			2 912
Sum fordringer		0	2 912

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 650	532 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 650	532 250

Sum omløpsmidler		606 650	535 162
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	601 831	702 576
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-601 831</b>	<b>-702 576</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-600 631</b>	<b>-701 376</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 797 556	2 919 201
Øvrig langsiktig gjeld	89 665	76 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 887 221</b>	<b>2 996 001</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 887 221</b>	<b>2 996 001</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	651	320
Leverandørgjeld	7 944	
Annen kortsiktig gjeld	19 200	13 710
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 795</b>	<b>14 030</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 915 016</b>	<b>3 010 031</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>



Organisasjonsnr: 953 036 932  
BANEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

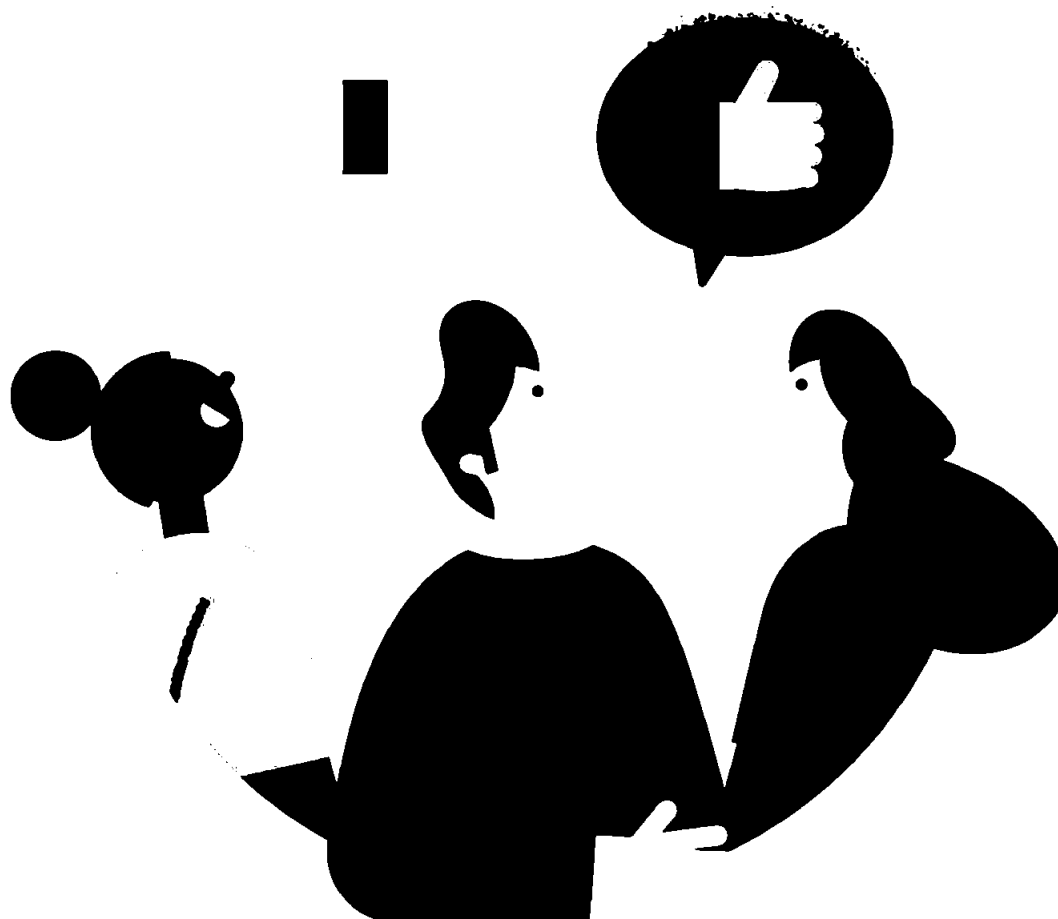
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

S.nr: 3128 Banebakken Borettslag

Avholde 20.06.2023 kl 18:00 i Tønsberg & Færder bibliotek, Storgaten 16,  
3126 Tønsberg. Møterom «Kreatoret».



BESKYTTET



## Til andelseierne i Banebakken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 20.06.2023 kl. 18:00 i Tønsberg & Færder bibliotek, Storgaten 16, 3126 Tønsberg. Møterom «Kreatoret».**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Banebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Banebakken Borettslag**  
**Avholdes 20.06.2023 kl. 18:00 i Tønsberg & Færder bibliotek, Storgaten 16.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Adgangssystem / porttelefon, fra beboer.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 06.06.2023  
Styret i Banebakken Borettslag

Miguel Angel Segarra-Valls   Reidun Karlsen   Silje Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Miguel Angel Segarra-Valls	Solveien 29
Nestleder	Reidun Karlsen	Solveien 25
Styremedlem	Silje Pettersen	Solveien 27
Varamedlem	Magnar Heimdal	Solveien 29
Varamedlem	Synne K Solberg	Solveien 27

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Miguel Angel Segarra-Valls Solveien 29

Varadelegert  
Reidun Karlsen Solveien 25

#### Valgkomiteen

Roar Eriksen Solveien 25  
Synne K Solberg Solveien 27

### 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 Banebakken Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Banebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953036932, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 126 245

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



## Styrets arbeid

Syret i Banebakken borettslag har avholdt 7 formelle styremøter i perioden mellom generalforsamling 2022 og generalforsamling 2023. Møtene ble avholdt den 11. juli, 6. september, 20. oktober, 15. desember 2022 og 16. mars, 25. april (regnskapsmøte) og 1. mai 2023.

Følgende punkter oppsummerer hovedoppgavene styret har jobbet med i det siste året:

1. Oppfølging av generalforsamlingens vedtak om beplanting av hekk på borettslagets grense i vest (mot Teieskogen).
2. Tilrettelegging med stikkontakter i kjellerbodene, samt fornying av belysning med ledlamper.
3. Innhenting av pristilbud for oppussing kjellere og for rørfornyning, og videre arbeid med rørfornyning.
4. Oppfølging av feilene i el-kontroll fra 2021.
5. Gjennomgang av borettslagets HMS-rutiner
6. Oppdatering av borettslagets husordensregler.
7. Innhenting av pristilbud på vask og impregnering av tak, og vask og maling av vegger.
8. Grunnleggende administrative oppgaver: forslag og oppfølging av budsjett, sjekk og godkjenning av fakturaer, flere små vedlikeholdsoppgaver, kontinuerlig kontakt med Obos-rådgiver, regnskapsmøte, kontakt med andelseiere, infoskriv, planlegging og innkalling til høst- og vårdugnader.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 735 828.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 554 958.

### Resultat

Årets resultat på kr 100 745 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 kr 578 855, 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 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 387 800 til vanlig vedlikehold

### 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 Banebakken Borettslag.

### Lån

Banebakken Borettslag har lån i Handelsbanken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånstype	Rente	Eff.	IN	
HABA01	9481721882Z	3 026 724,00	30.03.21	80	Terminert	Annultert, kvartalsvis forfall	4,75% flytende rente	Ukjent	Nei

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

### Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Driften i 2023 forutsetter en økning av felleskostnadene på 6,5% fra 01.01.2023.

De økte felleskostnadene i 2023 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Banebakken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Banebakken Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



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

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: LUB3D-3AV82-UTVED-PUPZD-7VBEK-DMINA



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-27 08:17:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LU33D-3AV82-UTVED-PUPZD-7YBEK-DMINA

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## BANEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 953 036 932, KUNDENR. 3128

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>521 132</b>	<b>443 725</b>	<b>521 132</b>	<b>578 854</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		100 745	-440 582	-76 900	-127 235
Tilbakeføring av avskrivning	13	78 686	39 343	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-393 431	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	3 048 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-121 645	-2 175 923	-130 000	-108 000
Innsk. øremerk. bankkto		-64	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>57 722</b>	<b>77 407</b>	<b>-206 900</b>	<b>-235 235</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>578 855</b>	<b>521 132</b>	<b>314 232</b>	<b>343 619</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		606 650	535 162		
Kortsiktig gjeld		-27 795	-14 030		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>578 855</b>	<b>521 132</b>		

BESKYTTET



**BANEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 036 932, KUNDENR. 3128**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	735 828	701 712	736 000	781 000
Innbetalinger		0	5 170	2 500	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>735 828</b>	<b>706 882</b>	<b>738 500</b>	<b>781 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-78 686	-39 343	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 300	-4 600
Forretningsførerhonorar		-69 170	-67 485	-69 200	-72 600
Konsulenthonorar	6	-1 640	-2 850	-1 800	-1 800
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-101 823	-695 387	-365 800	-387 800
Forsikringer		-42 447	-40 079	-41 700	-45 400
Kommunale avgifter	8	-120 983	-115 526	-120 000	-144 500
Energi/fyring		-18 713	-21 089	-22 000	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-50 256	-50 256	-52 000	-53 500
Andre driftskostnader	9	-24 199	-16 187	-16 200	-22 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-554 958</b>	<b>-1 094 853</b>	<b>-735 400</b>	<b>-796 235</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>180 870</b>	<b>-387 971</b>	<b>3 100</b>	<b>-15 235</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 881	556	0	0
Finanskostnader	11	-83 006	-53 167	-80 000	-112 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 125</b>	<b>-52 611</b>	<b>-80 000</b>	<b>-112 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>100 745</b>	<b>-440 582</b>	<b>-76 900</b>	<b>-127 235</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		100 745	0		

BESKYTTET

**BANEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 036 932, KUNDENR. 3128****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	640 700	640 700
Tomt		778 705	778 705
Andre varige driftsmidler	13	275 402	354 088
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 707 736</b>	<b>1 773 493</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	2 912
Driftskonto OBOS-banken		197 444	275 317
Sparekonto OBOS-banken		409 206	256 933
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>606 650</b>	<b>535 162</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-601 831	-702 576
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-600 631</b>	<b>-701 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 797 556	2 919 201
Borettsinnskudd	16	76 800	76 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 887 221</b>	<b>2 996 001</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 944	0
Påløpte renter		651	320
Annen kortsiktig gjeld	18	19 200	13 710
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 795</b>	<b>14 030</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 314 385</b>	<b>2 308 655</b>
Pantstillelse	19	3 956 800	3 956 800
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 25.04.2023			
Styret i Banebakken Borettslag			
Miguel Angel Segarra-valls /s/	Silje Pettersen /s/	Reidun Karlsen /s/	

BESKYTTET

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnad	685 728
Dugnad	28 800
Garasjeleie	21 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>736 128</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>735 828</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 706.

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

Tilleggstjenester, OBOS

Eiendomsforvaltning AS

-1 640

**SUM KONSULENTHONORAR****-1 640****NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-707

Drift/vedlikehold VVS

-15 850

Drift/vedlikehold elektro

-63 938

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-1 374

Egenandel forsikring

-19 200

Kostnader dugnader

-754

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-101 823**

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

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

Kommunale avgifter

-120 983

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-120 983****NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper

-5 108

Vaktmestertjenester

-1 619

Snørydding

-13 576

Andre fremmede tjenester

-231

Trykksaker

-1 147

Andre kontorkostnader

-280

Bank- og kortgebyr

-2 068

Velferdskostnader

-170

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER****-24 199****NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken

544

Renter av sparekonto i OBOS-banken

2 337

**SUM FINANSINNTEKTER****2 881**

BESKYTTET

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

Renter og gebyr på lån i

Handelsbanken

-83 006

**SUM FINANSKOSTNADER****-83 006****NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960

640 700

**SUM BYGNINGER****640 700**

Tomten ble kjøpt i 2015

Gnr.1003/bnr.126 M. flere

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Søppelhus

Tilgang 2021

393 431

Avskrevet tidligere

-39 343

Avskrevet i år

-78 686

275 402

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****275 402****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-78 686****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021

-3 048 000

Nedbetalt tidligere

128 799

Nedbetalt i år

121 645

-2 797 556

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 797 556**

BESKYTTET

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960 -76 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -76 800****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -12 865

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -12 865****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dugnadsrefusjon -19 200

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -19 200****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 76 800

Pantelån 2 797 556

**TOTALT 2 874 356**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger 640 700

Tomt 778 705

**TOTALT 1 419 405**



## INNKOMNE FORSLAG

### A. Adgangssystem / porttelefon

Forslagsstiller: fra beboere, Silje Pettersen og Robin Aabø Eie.

Saksinformasjon:

Silje og Robin ønsker en type adgangssystem for å kunne slippe inn besøk gjennom et tastetrykk fra leiligheten og ikke fysisk måtte gå ned for å åpne døren. Det har oppstått noen uheldige situasjoner her feks under matlaging hvor man må gå fra som enkelt kunne vært løst.

Styrets innstilling:

Styret innhenter tilbud og vurderer om det er mulig å installere porttelefon med hensyn til borettslagets økonomi og andre vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter tilbud og vurderer om det er mulig å installere porttelefon med hensyn til borettslagets økonomi og andre vedlikeholdsoppgaver.

BESKYTTET



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Silje Pettersen                      Solveien 27

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Miguel Angel Segarra-Valls      Solveien 29

**Styremedlem som ikke er på valg:**

Reidun Karlsen                      Solveien 25

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

1. Synne K Solberg                      Solveien 27

2. Magnar Heimdal                      Solveien 29

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

Ingen innkomne forslag

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ingen innkomne forslag

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

Roar Eriksen                          Solveien 25

Synne K Solberg                      Solveien 27

I valgkomiteen for Banebakken Borettslag

Roar Eriksen  
Synne K Solberg

BESKYTTET



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587765. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021	Avløp, drencledninger, merking, biloppst	Borettslaget har separert spillvann, overvann og drencledninger iht. kommunalt pålegg fra grunnmur og ut til kommunalt påkoplingspunkt. Samtidig som utv. stoppekraner, spillvann- og overvannskummer er godt merket på husvegg. Det er etablert 4 nye biloppstillingplasser knyttet til hver enhet samt infrastrukturer for el.bil-lading. Ny løsning for avfallscontainere er også etablert.
2013 - 2013	Kledning og etterisolering	Vegger mot nord, øst og vest er etterisolert 10 cm i 2013.
2010 - 2010	Balkonger og drenering	Alle husene har fått nye balkonger og ny drenering i 2010.
2009 - 2009	Sydvegger omkledn, etterisol vind og bal	Vegger mot sør er etterisolert 5 cm og har fått ny kledning, vinduer og balkongdører i 2009
2005 - 2005	Lydisolering mellom leiligheter	Delevegg på soverom mellom leilighetene ble lydisolert i 2005 og nye garderobeskap er montert.

BESKYTTET



2000 - 2000	El.anlegg	El-anlegget ble oppgradert med automatsikringer.
1998 - 1998	Dører og lydisolering	Det ble montert nye dører til alle leiligheter og hoveddører. Tak i soverom, gang og stue ble lydisolert.

BESKYTTET



3128 Banebakken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET