



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 966146974

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2025             | 2024             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 164 096        | 1 058 256        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 164 096</b> | <b>1 058 256</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                       |      | 673 211          | 777 672          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>764 491</b>   | <b>868 952</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>399 605</b>   | <b>189 304</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 8 972            | 9 745            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>8 972</b>     | <b>9 745</b>     |
| Annen finanskostnad                       |      | 220 770          | 236 022          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>220 770</b>   | <b>236 022</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-211 798</b>  | <b>-226 277</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 187 807          | -36 973          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 6 747 525        | 6 747 525        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 6 747 525        | 6 747 525        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 26 123           | 21 722           |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 26 123           | 21 722           |
| Sum anleggsmidler                          |      | 6 773 648        | 6 769 247        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 35 378           | 32 561           |
| Sum fordringer                             |      | 35 378           | 32 561           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 576 288          | 472 002          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 576 288          | 472 002          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 611 666          | 504 563          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>7 385 314</b> | <b>7 273 810</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2025             | 2024             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 1 200            | 1 200            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 200</b>     | <b>1 200</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                        |      | 3 094 332        | 2 906 525        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>3 094 332</b> | <b>2 906 525</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>3 095 532</b> | <b>2 907 725</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 3 787 807        | 3 846 116        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 492 348          | 488 568          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>4 280 155</b> | <b>4 334 684</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 280 155</b> | <b>4 334 684</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 127            | 1 259            |
| Leverandørgjeld                          |      | 8 500            | 30 142           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>9 627</b>     | <b>31 401</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>4 289 782</b> | <b>4 366 085</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>7 385 314</b> | <b>7 273 810</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345675

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 164 096        | 1 058 256        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 164 096</b> | <b>1 058 256</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 91 280           | 91 280           |
| Annen driftskostnad                       |             | 673 211          | 777 672          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>764 491</b>   | <b>868 952</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>399 605</b>   | <b>189 304</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 8 972            | 9 745            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>8 972</b>     | <b>9 745</b>     |
| Annen finanskostnad                       |             | 220 770          | 236 022          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>220 770</b>   | <b>236 022</b>   |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-211 798</b>  | <b>-226 277</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 187 807          | -36 973          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   |



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2025** **2024**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 6 747 525 6 747 525  
Sum varige driftsmidler 6 747 525 6 747 525

**Finansielle anleggsmidler**  
Andre fordringer 26 123 21 722  
Sum finansielle  
anleggsmidler 26 123 21 722

Sum anleggsmidler 6 773 648 6 769 247

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 35 378 32 561  
Sum fordringer 35 378 32 561

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 576 288 472 002  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 576 288 472 002

Sum omløpsmidler 611 666 504 563

**SUM EIENDELER** 7 385 314 7 273 810

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200  
Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200

Opptjent egenkapital



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital                 | 3 094 332        | 2 906 525        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>3 094 332</b> | <b>2 906 525</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>3 095 532</b> | <b>2 907 725</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 3 787 807        | 3 846 116        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 492 348          | 488 568          |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>4 280 155</b> | <b>4 334 684</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>4 280 155</b> | <b>4 334 684</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 127            | 1 259            |
| Leverandørgjeld                   | 8 500            | 30 142           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>9 627</b>     | <b>31 401</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>4 289 782</b> | <b>4 366 085</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>7 385 314</b> | <b>7 273 810</b> |



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKESKAU BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3199

BAKKESKAU BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i BAKKESKAU BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

16. mars 2026 kl. 18:00, Buerstadveien 2 C , hos Andreas .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BAKKESKAU BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Beate Karterud er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. s 3199 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. s 3199 Kommentarer til årsregnskapet\_mal 2026.pdf
- 3. 3199 BAKKESKAU BORETTSLAG\_revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000,- . Samme som i fjor.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 80 000,-



Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tommy Andresen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Ellefsen
- Reidun Bakke

Sak 8

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Gervad

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tommy Andresen



## Styrets årsrapport

Styret beretning for 2025 for Bakkeskau Borettslag

I 2025 har det vært utbedring av lekkasje mellom 6 C og 6 A ved inngangspartiet. Der valgte styret å gå for en billig løsning som forhåpentligvis vil holde i mange år.

I og med at det har vært noen snørike år, har styret sett at det har vært nødvendig å få montert snøsperrer på garasje mellom nr. 4 og nr. 6 samt garasjen for nr. 6. Dette for å hindre at biler (og folk) som er parkert i nærheten for skade.

Det har vært lekkasje hos 6 D. Dette skal utbedres i løpet av mars.

Borettslaget hadde inspeksjon fra brannvesenet ifm pipeløp og ildsteder. Det ble da avdekket feil hos 4 A, hvor det var behov for å montere en ekstra brannmur på den lille veggen ved verandadøren grunnet brannfare. Det var også behov for å bytte sotluke. Det var også avdekket feil hos 2 C, hvor det var for dårlig ankomst til sotluke og behov for å bytte sotluke. Her måtte hele ildstedet fjernes for å kunne få byttet sotluken og sørge for tilstrekkelig tilgang til sotluken. Styret var i dialog med Brannvesenet ifm lovverket rundt dette, men grunnet strengere tolkning av regler, måtte ildstedet fjernes og ny sotluke monteres. Da dette ikke var ønskelig av beboer, ble det på forslag fra eier/styreleder stemt frem en løsning hvor borettslaget betalte for fjerning av ildsted og istandsetting av muren. Eier betalte selv for nytt ildsted og montering. Siden eier også er styreleder og derfor inhabil i denne saken, ble varamedlem Reidun Bakke kalt inn som erstatter for å vurdere denne saken. Det ble da vurdert at dette var en korrekt måte å fordele kostnadene på.

Det har vært byttet vindu i 3. etasje i 4 D grunnet lekkasje, samt umulig å lukke vinduet.

Ellers har det vært små reparasjoner som har blitt gjennomført.

Ved inspeksjon av huskestativ høsten 2025 er det registrert at treverket enkelte steder har en hul lyd som kan tyde på forråtnelse. Anbefaler at det i beboermøtet etter årsmøtet avklares hva som skal gjøres i denne forbindelse.

Det er rapportert om vansker med å lukke vinduet i 4 B. Dette skal sees nærmere på.

Det er avdekket lekkasje fra 3 av 4 takvinduer i 2 C. Forsikringsselskapet har vært og vurdert skaden, og bedt oss kontakte leverandøren av taket, da det kan fremstå som konstruksjonsfeil siden det er 3 vinduer som har feilen. Styret har kontaktet Hamborg's Snekkeri. Leder der er indisponert grunnet sykdom, og ba oss følge på videre utvikling inntil videre.



## BAKKESKAU BORETTSLAG ORG.NR. 966146974, KLIENTNR. 3199

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | 2025           | 2024           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>473 162</b> | <b>564 006</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 187 807        | -36 973        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 11   | -58 309        | -53 172        |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -621           | -699           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>128 877</b> | <b>-90 844</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>602 039</b> | <b>473 162</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                |                |
| Omløpsmidler                               |      | 611 666        | 504 563        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -9 627         | -31 401        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>602 039</b> | <b>473 162</b> |



**BAKKESKAU BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 966146974, KLIENTNR. 3199**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 164 096        | 1 058 256        | 1 164 000        | 1 257 000        |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 164 096</b> | <b>1 058 256</b> | <b>1 164 000</b> | <b>1 257 000</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 3    | -11 280          | -11 280          | -11 280          | -11 280          |
| Styrehonorar                       | 4    | -80 000          | -80 000          | -80 000          | -80 000          |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -7 377           | -5 683           | -6 000           | -6 180           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -78 395          | -75 380          | -79 000          | -82 555          |
| Konsulenthonorar                   |      | -4 655           | -3 000           | -2 000           | -2 000           |
| Drift og vedlikehold               | 6    | -131 337         | -236 286         | -167 000         | -167 000         |
| Forsikringer                       |      | -76 030          | -69 462          | -66 000          | -73 920          |
| Kommunale avgifter                 |      | -231 553         | -242 981         | -270 000         | -297 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -127 644         | -117 582         | -124 000         | -127 720         |
| Andre driftskostnader              | 7    | -16 219          | -27 298          | -26 000          | -26 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-764 491</b>  | <b>-868 952</b>  | <b>-831 280</b>  | <b>-873 655</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>399 605</b>   | <b>189 304</b>   | <b>332 720</b>   | <b>383 345</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 8    | 8 972            | 9 745            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    | 9    | -220 770         | -236 022         | -243 000         | -243 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-211 798</b>  | <b>-226 277</b>  | <b>-243 000</b>  | <b>-243 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>187 807</b>   | <b>-36 973</b>   | <b>89 720</b>    | <b>140 345</b>   |
| Overføringer:                      |      |                  |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital:          |      | 0                | -36 973          |                  |                  |
| Til opptjent egenkapital:          |      | 187 807          | 0                |                  |                  |



**BAKKESKAU BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 966146974, KLIENTNR. 3199**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2025             | 2024             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                  |                  |
| Bygninger                       | 10   | 6 124 325        | 6 124 325        |
| Tomt                            |      | 623 200          | 623 200          |
| Øremerkede bankinnskudd         |      | 26 123           | 21 722           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>6 773 648</b> | <b>6 769 247</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 35 378           | 32 561           |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 347 807          | 251 222          |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 228 481          | 220 780          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>611 666</b>   | <b>504 563</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>7 385 314</b> | <b>7 273 810</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 12 * 100   |      | 1 200            | 1 200            |
| Opptjent egenkapital            |      | 3 094 332        | 2 906 525        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>3 095 532</b> | <b>2 907 725</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 11   | 3 787 807        | 3 846 116        |
| Borettsinnskudd                 | 12   | 468 000          | 468 000          |
| Annen langsiktig gjeld          | 13   | 24 348           | 20 568           |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>4 280 155</b> | <b>4 334 684</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 8 500            | 30 142           |
| Påløpte renter                  |      | 1 127            | 1 259            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>9 627</b>     | <b>31 401</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>7 385 314</b> | <b>7 273 810</b> |
| Pantstillelse                   | 14   | 4 919 200        | 4 919 200        |
| Garantiansvar                   |      | 0                | 0                |

Færder, 23.02.2026  
Styret i Bakkeskau Borettslag



Andreas Gervad/S/

Tommy Andresen/S/

Radoslav Nenchev Kolev/S/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnad                        | 1 164 096        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 164 096</b> |

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 280        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 280</b> |

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

|   |                |
|---|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025                               | -80 000        |
| <b>SUM STYREHONORAR</b>   | <b>-80 000</b> |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -463           |

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon                    | -7 377        |
| <b>SUM REVISJONSHONORAR</b> | <b>-7 377</b> |

## NOTE 6



## DRIFT OG VEDLIKEHOLD

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -68 649         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -21 550         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -10 670         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -18 356         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -3 612          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -8 500          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-131 337</b> |

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

## NOTE 7

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -10 704        |
| Andre driftskostnader            | -220           |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -463           |
| Andre kontorkostnader            | -373           |
| Kontingenter                     | -2 400         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 059         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-16 219</b> |

## NOTE 8

### FINANSINNEKTER

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 650          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 8 322        |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>           | <b>8 972</b> |

## NOTE 9

### FINANSKOSTNADER

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter          | -220 770        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-220 770</b> |

## NOTE 10

### BYGNINGER

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1977 | 6 747 525        |
| Utskilt tomteverdi          | -623 200         |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>6 124 325</b> |

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.71/bnr.8

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE 11

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

153 884

Nedbetalt i år

58 309



|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
|                                    | -3 787 807        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-3 787 807</b> |

**NOTE 12**

**BORETTSINNSKUDD**

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Borettsinnskudd | -468 000 |
|-----------------|----------|

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-468 000</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE 13**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -24 348 |
|-------------------------|---------|

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-24 348</b> |
|-----------------------------------|----------------|

**NOTE 14**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Borettsinnskudd | 468 000 |
|-----------------|---------|

|          |           |
|----------|-----------|
| Pantelån | 3 787 807 |
|----------|-----------|

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>4 255 807</b> |
|---------------|------------------|

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

|           |           |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 6 124 325 |
|-----------|-----------|

|      |         |
|------|---------|
| Tomt | 623 200 |
|------|---------|

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>TOTALT</b> | <b>6 747 525</b> |
|---------------|------------------|



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

Årets resultat 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) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 602 039,-

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert med en økning i felleskostnader på 8 % fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BAKKESKAU BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 18



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 3199 Selskapsnavn: BAKKESKAU BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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