



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 817 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 30.03.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 539 800 | 2 808 995 |
| Sum inntekter | | 3 539 800 | 2 808 995 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 211 306 | 214 613 |
| Annen driftskostnad | | 2 295 853 | 2 491 399 |
| Sum kostnader | | 2 507 159 | 2 706 012 |
| Driftsresultat | | 1 032 641 | 102 983 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 984 | 2 121 |
| Sum finansinntekter | | 7 984 | 2 121 |
| Annen finanskostnad | | 341 338 | 213 069 |
| Sum finanskostnader | | 341 338 | 213 069 |
| Netto finans | | -333 354 | -210 948 |
| Resultat før skattekostnad | | 699 287 | -107 965 |
| Årsresultat | | 699 287 | -107 965 |
| Totalresultat | | 699 287 | -107 965 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 699 287 | -107 965 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 699 287 | -107 965 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 15 550 842 | 15 550 842 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 1 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 550 843 | 15 550 843 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 110 801 | 77 576 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 110 801 | 77 576 |
| Sum anleggsmidler | | 15 661 644 | 15 628 419 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 10 035 |
| Andre fordringer | | 100 675 | 203 436 |
| Sum fordringer | | 100 675 | 213 471 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 105 | 466 325 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 105 | 466 325 |
| Sum omløpsmidler | | 751 779 | 679 796 |
| SUM EIENDELER | | 16 413 423 | 16 308 215 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 7 200 | 7 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 7 200 | 7 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 9 489 166 | 8 789 879 |
| Sum opptjent egenkapital | | 9 489 166 | 8 789 879 |
| Sum egenkapital | | 9 496 366 | 8 797 079 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 341 634 | 6 801 711 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 396 068 | 365 190 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 6 737 702 | 7 166 901 |
| Sum langsiktig gjeld | | 6 737 702 | 7 166 901 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 64 796 | 1 621 |
| Leverandørgjeld | | 111 573 | 338 119 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 1 375 | 2 558 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 612 | 1 938 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 179 356 | 344 236 |
| Sum gjeld | | 6 917 057 | 7 511 136 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 413 423 | 16 308 215 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370608

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 817 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAKKEHAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 539 800 | 2 808 995 |
| Sum inntekter | | 3 539 800 | 2 808 995 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 211 306 | 214 613 |
| Annen driftskostnad | | 2 295 853 | 2 491 399 |
| Sum kostnader | | 2 507 159 | 2 706 012 |
| Driftsresultat | | 1 032 641 | 102 983 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 7 984 | 2 121 |
| Sum finansinntekter | | 7 984 | 2 121 |
| Annen finanskostnad | | 341 338 | 213 069 |
| Sum finanskostnader | | 341 338 | 213 069 |
| Netto finans | | -333 354 | -210 948 |
| Resultat før skattekostnad | | 699 287 | -107 965 |
| Årsresultat | | 699 287 | -107 965 |
| Totalresultat | | 699 287 | -107 965 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 699 287 | -107 965 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 699 287 | -107 965 |



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 15 550 842 | 15 550 842 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 1 | 1 |
| Sum varige driftsmidler | | 15 550 843 | 15 550 843 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 110 801 | 77 576 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 110 801 | 77 576 |
| Sum anleggsmidler | | 15 661 644 | 15 628 419 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 10 035 |
| Andre fordringer | | 100 675 | 203 436 |
| Sum fordringer | | 100 675 | 213 471 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 105 | 466 325 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 105 | 466 325 |
| Sum omløpsmidler | | 751 779 | 679 796 |
| SUM EIENDELER | | 16 413 423 | 16 308 215 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital | 7 200 | 7 200 |
| Sum innskutt egenkapital | 7 200 | 7 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 9 489 166 | 8 789 879 |
| Sum opptjent egenkapital | 9 489 166 | 8 789 879 |
| Sum egenkapital | 9 496 366 | 8 797 079 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 6 341 634 | 6 801 711 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 396 068 | 365 190 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 6 737 702 | 7 166 901 |
| Sum langsiktig gjeld | 6 737 702 | 7 166 901 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 64 796 | 1 621 |
| Leverandørgjeld | 111 573 | 338 119 |
| Skyldige offentlige avgifter | 1 375 | 2 558 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 612 | 1 938 |
| Sum kortsiktig gjeld | 179 356 | 344 236 |
| Sum gjeld | 6 917 057 | 7 511 136 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 16 413 423 | 16 308 215 |



Organisasjonsnr: 948 817 616
BAKKEHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 102

Bakkehaugen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Bakkehaugen 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:

20. mars 2024 kl. 18:00, Hobbyrommet Godals Vei 26.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!
8. KLAPPESETE I INNGANGSPARTIENE
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Bakkehaugen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Tore Vågen 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Anders Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

Vedlegg

1. 102 Bakkehaugen BRL årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000



Sak 7

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Forslag fremmet av:

Eva Groven

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Styrets innstilling

Styrets vurdering: Bakkehaugen borettslag ble oppført i 1949 og både bygningsmassen og tomten krever kontinuerlige oppgraderinger og vedlikehold.

Oppussing av trappeopp ganger har over flere år vært gjennomført som dugnadsarbeid i borettslaget. Beboere har tatt initiativ til å utføre arbeidet enten ved egeninnsats eller ved bruk av innleide håndverkere som beboere har betalt direkte til. Utgifter til materialkostnader har borettslaget dekket. Denne praksisen har medført at enkelte oppganger har god standard, mens andre kan ha behov for oppgradering.

Styret vurderer fortløpende alt vedlikeholdsbehov i borettslaget og prioriterer utbedring ut fra viktighet og kostnader. Mye vedlikehold har vært utført og mye står for tur.

Mye av året 2024 vil omhandle rehabilitering av avløpsrør og kostnadene det vil medføre. Styret ser foreløpig ikke på oppussing av oppgangene som en prioritert vedlikeholdsoppgave.

Beboerne i borettslaget står i mellomtiden fortsatt fritt til å gå sammen om å pusse opp sin oppgang i tråd med tidligere praksis. Borettslaget dekker dokumenterte utlegg til materialkostnader.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget om oppussing av oppganger på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak

Oppussing av oppgangene som ikke er pusset opp og har behov for det!

Sak 8

KLAPPESETTE I INNGANGSPARTIENE

Forslag fremmet av:

Hilde Andersen, Lars Hagen, Ingrid Hildrum, Per Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinterføret de siste årene har vært slik at det er med fare for liv og lemmer man beveger seg til fots ute. For å unngå fall med beinbrudd og andre fortredeligheter som følge er det sikrest å bruke brodder eller pigger. Det gjelder alle aldersgrupper, også for joggere med piggsko om vinteren,



MEN: utesko tas på inne i leiligheten - det gjelder også sko med brodder/pigget - og så går man ned trappa med dem. Det er glatt, og man skader trappa. Løsningen er naturligvis å ta brodder/pigget (ev «kalosjer» for brodder) av og på før man går opp/ned trappa.

Å ta brodder/pigget/«kalosjer» av og på er komplisert uten å sette seg. Det er ikke noe sted å sitte på reposit innafor utgangsdøra; man må i så fall benytte et trappetrinn. Der er det gjerne ikke veldig reint og ikke noe godt å sitte heller. En løs krakk/stol er ikke til hjelp; de vil være i veien ved reingjøring og en eventuell rømnings-/akuttsituasjon og kan ikke anbefales som permanent ordning (ref. vedlagte rundskriv fra Brann og redning og «Informasjon om HMS i borettslaget», nest siste kulepunkt om Beboernes ansvar, på Vibbo).

Løsningen på problemet er å **montere et klappsete** på veggen rett innafor ytterdøra, vis-à-vis postkassene. Slått opp mot veggen bygger det veldig lite ut fra den. Det er en enkel, effektiv og renselig løsning som ikke er i veien verken ved en eventuell rømnings-/akuttsituasjon eller ved reingjøring.

Et fastmontert klappsete i inngangspartiene vil først og fremst være en god vedlikeholdsinvestering for borettslaget idet det sparer terrazzoen i trapperommene for slitasje. Utover det reduseres risikoen for at noen sklir/faller i trappa og skader seg på grunn av brodder/pigget mot hardt gulv. Det er også nyttig ved venting på drosje/rosa buss, stripping av våte barneytterklær osv. I tillegg øker borettslagets generelle attraktivitet når inngangspartiene fremstår som ryddige, velkommende og tilgjengelige.

Setet må være solid ettersom det står i et fellesareal og må monteres av profesjonelle (garanti- og forsikringsforhold). Monteringskostnaden vil være i størrelsesorden kr 20-24.000,- eks.mva for 12 oppganger. Et solid sete koster fra ca kr 4.000,- og oppover pr. stk. Det vil si at totalkostnaden er i størrelsesorden kr 80-90.000.

Styrets innstilling

Styret ønsker å bemerke at forslaget kan føre til konflikt i oppganger hvor det både er plassert barnevogn og rullator.

I tillegg er vi inne i en «dyrtid» hvor vi nødvendig vil påføre fellesskapet utgifter utover nødvendig vedlikehold.

Styrets innstilling er at forslaget ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2024 i Bakkehaugen borettslag vedtar at det før neste vintersesong skal monteres et klappsete i hvert inngangsparti som beskrevet i saksfrem-legget.

Vedlegg

2. VEDLEGG TIL SAK TIL ÅRSMØTE 2024 (1).pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Tore Vågen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sissel Herring Hodne

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Solheim
- Sverre Sjøvold

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Philip Hallre Sivertsen

Vedlegg

1. bakkehaugen-brl-valgkomite-innstilling2024.pdf

Sak 10

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|---------------|
| Leder | Tore Vågen | Godals Vei 28 |
| Nestleder | Sissel Herring Hodne | Godals Vei 14 |
| Styremedlem | Guro Fiskvik Åsbø | Godals Vei 14 |
| Styremedlem | Ellen Sørkjerd | Godals Vei 30 |
| Styremedlem | Henrik A Odden Sandberg | Godals Vei 24 |
| Varamedlem | Øyvind Hatlem Bjørkum | Rådyrveien 18 |
| Varamedlem | Sverre Sjøvold | Godals Vei 22 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tore Vågen Godals Vei 28

Varadelegert

Ellen Sørkjerd Godals Vei 30

Valgkomiteen

Hallvard Notaker Godals Vei 30

Philip H Sivertsen Godals Vei 26

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bakkehaugen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bakkehaugen Borettslag

Borettslaget består av 71 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bakkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948817616, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

57 292

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Bakkehaugen Borettslag har en portner som er deltidsansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at soilrørprosjektet ikke ble rehabilitert i 2023 som budsjettert for.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

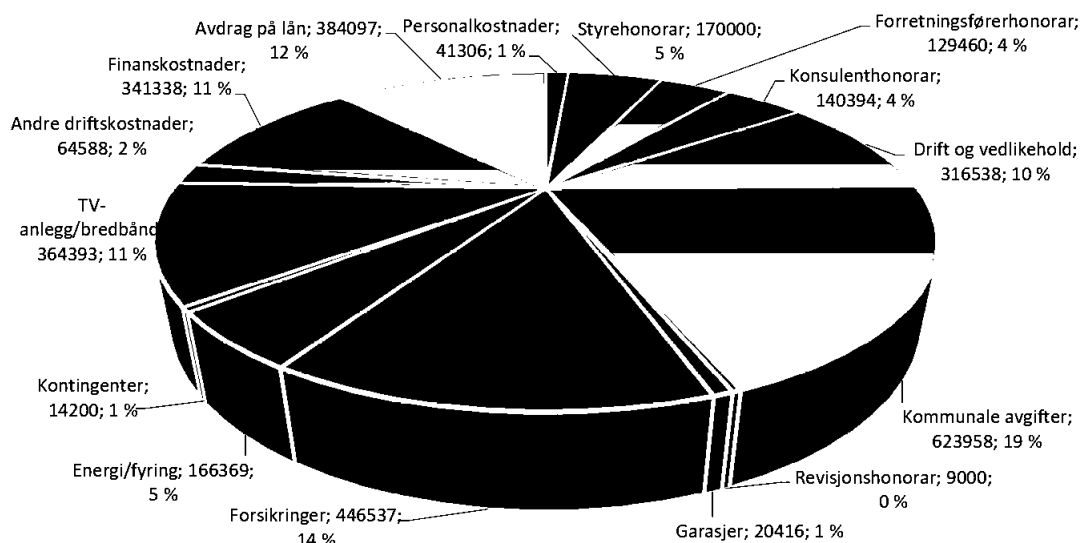
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold som følge av usikkerhet rundt kostnad tilknyttet soilrørprosjekt. Prosjektet fullfinansieres med lån.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Bakkehaugen Borettslag har tre lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til avtalen.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24. Ytterligere økning vil av felleskostnadene vil komme ifm. låneopptak tilknyttet soilrørprosjekt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bakkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakkehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



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>.

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 335 561 | 533 482 | 335 561 | 572 424 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 699 287 | -107 965 | -4 451 397 | 272 100 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | | 0 | 300 000 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -384 097 | -389 571 | -63 000 | -382 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 17 | -75 980 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -2 347 | -386 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 236 863 | -197 922 | -4 514 397 | -109 900 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 572 423 | 335 560 | -4 178 836 | 462 524 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 751 779 | 679 796 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -179 356 | -344 236 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 572 423 | 335 560 | | |



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 606 209 | 507 943 | 555 684 | 624 000 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 583 876 | 2 201 226 | 2 865 316 | 2 758 000 |
| Innbetalinger | | 0 | 12 894 | 0 | 0 |
| Garasjer | 10 | 78 120 | 77 080 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 195 615 | 9 852 | 20 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 463 820 | 2 808 995 | 3 441 000 | 3 402 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -41 306 | -44 613 | -42 000 | -42 000 |
| Styrehonorar | 5 | -170 000 | -170 000 | -170 000 | -170 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 000 | -8 500 | -7 000 | -12 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -129 460 | -124 240 | -131 000 | -137 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -140 394 | -26 764 | -264 999 | -45 000 |
| Kontingenter | | -14 200 | -14 400 | -14 400 | -14 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -316 538 | -765 193 | -5 246 998 | -347 000 |
| Forsikringer | | -446 537 | -389 678 | -415 000 | -497 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -623 958 | -505 274 | -586 000 | -696 000 |
| Garasjer | 10 | -20 416 | -20 623 | -20 000 | -20 000 |
| Energi/fyring | | -166 369 | -251 231 | -225 000 | -225 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -364 393 | -314 659 | -335 000 | -400 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -64 588 | -70 836 | -155 000 | -155 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 507 159 | -2 706 012 | -7 612 397 | -2 760 900 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 956 661 | 102 983 | -4 171 397 | 641 100 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 75 980 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 032 641 | 102 983 | -4 171 397 | 641 100 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 7 984 | 2 121 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -341 338 | -213 069 | -280 000 | -369 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -333 354 | -210 948 | -280 000 | -369 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 699 287 | -107 965 | -4 451 397 | 272 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra annen egenkapital | | 0 | -107 965 | | |
| Til annen egenkapital | | 699 287 | 0 | | |



BAKKEHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 817 616, KUNDENR. 102

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 14 630 943 | 14 630 943 |
| Tomt | | 919 899 | 919 899 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 | 1 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 110 801 | 77 576 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 15 661 644 | 15 628 419 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 10 035 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 99 111 | 202 281 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 1 564 | 1 155 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 532 923 | 350 477 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 798 | 1 555 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 117 383 | 114 293 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 751 779 | 679 796 |
| SUM EIENDELER | | 16 413 423 | 16 308 215 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 72 * 100 | | 7 200 | 7 200 |
| Annen egenkapital | 17 | 9 489 166 | 8 789 879 |
| SUM EGENKAPITAL | | 9 496 366 | 8 797 079 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 6 341 634 | 6 801 711 |
| Borettsinnskudd | 19 | 288 000 | 288 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 108 068 | 77 190 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 6 737 702 | 7 166 901 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 111 573 | 338 119 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 1 375 | 2 558 |
| Påløpte renter | | 33 236 | 1 621 |
| Påløpte avdrag | | 31 560 | 0 |



10

Bakkehaugen Borettslag

| | | | |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 1 612 | 1 938 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 179 356 | 344 236 |

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 413 423 | 16 308 215 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 23 | 14 838 000 | 14 838 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.02.2024

Styret i Bakkehaugen Borettslag

Tore Vågen /s/

Sissel Herring Hodne /s/

Ellen Sjørgjerd /s/

Guro Fiskvik Åsbø /s/

Henrik A Odden Sandberg /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 401 596 |
| Garasjeleie | 78 120 |
| Framleietillegg | 45 012 |
| Eiendomsskatt | 37 404 |
| Lokaler | 14 736 |
| Strøm motorvarmere | 7 200 |
| Strøm lokaler | 648 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 591 470 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 14 739 |
| Overført til kapitalkostnader | -606 209 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 584 716 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -840 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 583 876 |

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

| | |
|----------------------------|----------------|
| Automatpenger | 5 022 |
| Egenandel | 13 013 |
| Kjøp av loftsareal | 152 000 |
| Nøkler | 1 650 |
| Refusjon skade | 23 930 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 195 615 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -13 436 |
| Påløpte feriepenger | -1 612 |
| Arbeidsgiveravgift | -26 098 |
| Yrkesskadeforsikring | -159 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -41 306 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 377, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -26 348 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 233 |
| Andre konsulentonorarer, INTEGRERT BYGGRÅDGIVNING AS | -109 813 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -140 394 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 688 |
| Drift/vedlikehold VVS | -41 155 |
| Drift/vedlikehold elektro | -10 220 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -109 235 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -59 141 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -79 419 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 681 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -316 538 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -38 559 |
| Vann- og avløpsavgift | -418 508 |
| Feieavgift | -7 268 |
| Renovasjonsavgift | -159 623 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -623 958 |

NOTE: 10**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Leieinntekter | 78 120 |
| SUM INNTEKTER GARASJER | 78 120 |

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Forsikring | -4 767 |
| Administrasjon | -2 063 |
| Elektrisk energi | -13 586 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -20 416 |

SUM GARASJER**57 704****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -18 307 |
| Driftsmateriell | -5 273 |
| Lyspærer og sikringer | -1 381 |
| Andre fremmede tjenester | -14 824 |
| Trykksaker | -1 276 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -4 377 |
| Andre kontorkostnader | -2 676 |
| Porto | -180 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -1 825 |
| Bank- og kortgebyr | -2 457 |
| Velferdskostnader | -12 013 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -64 588 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 547 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 437 |
| SUM FINANSINTEKTER | 7 984 |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -272 050 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -53 720 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -15 568 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -341 338 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1949 | 3 242 700 |
| Oppskrevet 1972 | 1 058 794 |
| Tilført 2010 | 10 329 449 |
| SUM BYGNINGER | 14 630 943 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.57/bnr.292

Borettslaget eier tjenesteleilighet 1010. Innskudd og andel er bokført.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------|
| Gressklipper nr. 1 | |
| Tilgang 2013 | 59 260 |
| Avskrevet tidligere | -59 259 |
| Avskrevet i år | 0 |
| | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 1 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto IN-lån | 1 564 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 1 564 |

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|------------------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | 9 313 998 |
| Egenkapital fra IN tidligere | 272 745 |
| Egenkapital fra IN 2023 | 75 980 |
| Reduksjon EK fra IN | -173 557 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 9 489 166 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|----------|------------|
| Opprinnelig 2019 | -975 275 | |
| Nedbetalt tidligere | -72 684 | |
| Nedbetalt i år | 40 883 | |
| | | -1 007 076 |

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|----------|----------|
| Opprinnelig 2022 | -300 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 5 237 | |
| Nedbetalt i år | 9 055 | |
| | | -285 708 |

OBOS Boligkreditt AS

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

Opprinnelig 2009

| | | |
|--------------------------------------|-----------|--|
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 668 266 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 334 159 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 272 745 | |
| Nedbetalt i år, IN | 75 980 | |

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -5 048 850**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** -6 341 634

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949 -288 000

SUM BORETTSINNSKUDD -288 000**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -108 068

-108 068**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -798

Skyldig arbeidsgiveravgift -577

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 375

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -1 612 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 612 |

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 288 000 |
| Pantelån | 6 341 634 |
| Påløpte avdrag | 31 560 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 175 168 |
| TOTALT | 6 836 362 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 14 630 943 |
| Tomt | 919 899 |
| TOTALT | 15 550 842 |



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har gjennomført en generalforsamling og 16 styremøter, samt flere befaringer.

Loftsutbygging:

I løpet av 2023 har familien Notaker/Hegnes i Godals vei nr. 30 foretatt loftsutbygging iht. generalforsamlingens vedtak. I den forbindelse har styret blitt forelagt- og tatt stilling til forskjellige problemstillinger.

HMS:

Styret har foretatt utskifting av samtlige brannslukkere, og beboere har fått tildelt røykvarsler med 10 års batteri drift.

Råteskade loftsvinduer:

Etter befaring av loft er det oppdaget råte i de runde loftsvinduene. Vinduene har vært likt vedlikeholdt som øvrige vinduer, men ser at selve konstruksjonen på det runde vinduet har ført til vannansamling i vindusbuen og ført til råte.

Styret har innhentet pris og vil sette i gang arbeidet så snart vinteren har passert.

Nye vinduer vil bestå av komposittmateriale som er et mer værbestandig materiale.

Rehabilitering av avløpsrør:

Enkelte tilfeller med vannskade/lekkasje fra avløpsrør i kjøkkenstammen har gitt oss en klar indikasjon på at avløpsrørene er modne for rehabilitering.

Styret har etter nøye vurderinger gått inn for rehabilitering av avløpsrør på kjøkken og bad i løpet av 2024.

For å sikre at prosjektet blir gjennomført på en god og forsvarlig måte, og at beboerne blir godt ivaretatt har styret valgt å engasjere prosjektledelse.

Styret har intervjuet flere kandidater for prosjektledelse og valget falt på Petter Normann Hansen fra Integrrert Rådgivning AS.

Vi føler oss trygge på at han vil lede prosjektet på en god måte.

Vi har hatt flere befaringer i leiligheter sammen med prosjektleder og entreprenører i forbindelse med innhenting av pristilbud. Takk til beboere som har stilt sin leilighet til disposisjon.

Etter rådføring og tilstandsvurdering av avløpsrørene besluttet styret å gå for en strømpeløsning.

Bakgrunnen for avgjørelsen med strømpeløsning er at dette er en billigere løsning enn totalrehabilitering av samtlige bad, kortere avstengingstid av bad og kjøkken som gjør at de fleste beboerne kan bli boende i leiligheten under prosjektet, en skånsom måte å rehabiliterer på uten store inngripen i konstruksjonen, mere bærekraftig å gjenbruke de gamle rørene, entreprenør garanterer 50 års levetid på strømping.

Vi har ikke opplevd lekkasje fra kaldtvannsrør, og har på bakgrunn av opplysninger fra SINTEF bestemt å ikke skifte ut disse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565462. 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. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oeef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|-------------|--|---|
| 2023 | Rehabilitering av gjerder og installering av porter på stikkvei ut mot Maridalsveien | Arbeidet ble ikke fullstendig ferdigstilt |
| 2022 | Vedlikeholdsspyling av avløpsrør | Arbeidet ble gjennomført av Rørlegger Sentralen AS |
| | Utbedring av flere takgjennomføringer | Blikkenslager Franke Onsrud |
| | Vaskeri nr 16 | Ny vaskemaskin ble innkjøpt til vaskeri i nr 16 |
| | Oppgradering av lekeplass | Nytt huskestativ og sandkasse ble levert av Aktiv Lek AS |
| 2021 - 2021 | Utskifting av kraner | Utskifting av alle hoved- og stoppekraner, samt utekraner |
| 2018 - 2018 | Beskåret/felt trær mot Godals vei | |
| 2017 - 2017 | Utbedring av inngangsparti | |
| 2016 | Skiftet all utebelysning | |
| 2015 - 2015 | Utgangsdører | Alle ytterdører har blitt oppgradert |
| 2014 | Støttemur. Tak | Deler av støttemur i bakgård utenfor nr 14 rehabilitert. Alle takflater er ettersett av blikkenslager. Defekt takstein og fuger skiftet, og takrenner renset for løv. |
| 2013 - 2013 | Utskifning av lamper | Utskifning av lamper i oppganger og inngangspartier. |
| 2012 - 2012 | Varmekabler i takrenner og nedløp | |
| 2011 - 2011 | Porttelefonanlegg | Montert nytt porttelefonanlegg. Diverse blikkenslagerarbeid: takflater er ettersett og defekt takstein er skiftet. Skader på takrenner og nedløpsrør er reparert/skiftet. |
| 2010 - 2010 | Fartsdumper/oppmerkede p-plasser | |
| 2009 - 2009 | Takarbeid | Takarbeid/blikkenslagerarbeid. Alle pipeløp og luftepiper har fått ekstra beslag for å hindre fuktinntregning ved store nedbørsmengder. Takflater er ettersett og defekt takstein er skiftet. Skadede nedløpsrør er reparert og takrenner er renset for løv. Maling av grunnmur. |
| 2007 - 2007 | Nye/større balkonger | |
| 2002 - 2002 | Rehabilitering av tak og piper | Takomteking (ny taktekking, nye takrenner og vindskier) samt rehabilitering/kontroll av piper. Skifte stein, lekter og sløyfer. Sjekket undertak. Byttet renner, nedløp og blikk under gjennomføring. |



| | | |
|-------------|--|---|
| 2000 - 2000 | Oppgradering lekeplass | For å tilfredsstille lekeplassforskriftene. |
| 1999 - 1999 | Bepantning av hekk | |
| 1998 - 1998 | Skifte av vinduer og entrédører | |
| 1996 - 1997 | Drenering bakgård | Omfattende drenering av bakgård gjennomført. |
| 1995 - 1995 | Elektrisk anlegg skiftet ut | |
| 1994 - 1994 | Nytt garasjetak/lekeapparater montert | |
| 1992 - 1992 | Maling. Rehab. kloakk og spillvannsledn. | Grunnmur, kjellervinduer samt innvendige ganger i kjellere malt. Kloakk og spillvannsledninger rehabilitert |



INNSTILLING TIL ÅRSMØTE 2024

102 Bakkehaugen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås

Tore Vågen, Godals vei 28

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Sissel Herring Hodne, Godals Vei 14

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sverre Sjøvold, Godals vei 22

2. Marianne Solheim, Godals vei 30

D. Som valgkomité foreslås:

Philip Hallre Sivertsen, Godals vei 26

[+ én ubesatt plass]

I valgkomiteen for Bakkehaugen Borettslag

Oslo, 1.3.2024

Hallvard Notaker

Philip Hallre Sivertsen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 102 Selskapsnavn: Bakkehaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

30 av 31

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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