



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 969 264 | 963 282 |
| Sum inntekter | | 969 264 | 963 282 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 44 040 |
| Annen driftskostnad | | 498 689 | 410 898 |
| Sum kostnader | | 544 329 | 454 938 |
| Driftsresultat | | 424 935 | 508 344 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 112 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 112 |
| Annen finanskostnad | | 27 618 | 38 916 |
| Sum finanskostnader | | 27 618 | 38 916 |
| Netto finans | | -27 618 | -38 804 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 397 317 | 469 540 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 397 317 | 469 540 |
| Årsresultat | | 397 317 | 469 540 |
| Totalresultat | | 397 317 | 469 540 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 397 317 | 469 540 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 397 317 | 469 540 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 747 525 | 6 747 525 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 841 | 23 761 |
| Sum fordringer | | 24 841 | 23 761 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 511 723 | 493 616 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 511 723 | 493 616 |
| Sum omløpsmidler | | 536 564 | 517 377 |
| SUM EIENDELER | | 7 284 089 | 7 264 902 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 827 840 | 5 430 523 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 827 840 | 5 430 523 |
| Sum egenkapital | | 5 829 040 | 5 431 723 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 809 611 | 1 179 035 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 468 000 | 468 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 277 611 | 1 647 035 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 277 611 | 1 647 035 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 177 438 | 181 953 |
| Leverandørgjeld | | | 4 191 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 177 438 | 186 144 |
| Sum gjeld | | 1 455 049 | 1 833 179 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 284 089 | 7 264 902 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287465

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 966 146 974
BAKKESKAU BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 969 264 | 963 282 |
| Sum inntekter | | 969 264 | 963 282 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 45 640 | 44 040 |
| Annen driftskostnad | | 498 689 | 410 898 |
| Sum kostnader | | 544 329 | 454 938 |
| Driftsresultat | | 424 935 | 508 344 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 112 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 112 |
| Annen finanskostnad | | 27 618 | 38 916 |
| Sum finanskostnader | | 27 618 | 38 916 |
| Netto finans | | -27 618 | -38 804 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 397 317 | 469 540 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 397 317 | 469 540 |
| Årsresultat | | 397 317 | 469 540 |
| Totalresultat | | 397 317 | 469 540 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 397 317 | 469 540 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 397 317 | 469 540 |



Organisasjonsnr: 966 146 974
BAKKESKAU BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

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 | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler | | 6 747 525 | 6 747 525 |
|--------------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|--------|--------|
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 24 841 | 23 761 |
| Sum fordringer | | 24 841 | 23 761 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|---------|---------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 511 723 | 493 616 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 511 723 | 493 616 |

| | | | |
|-------------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler | | 536 564 | 517 377 |
|-------------------------|--|---------|---------|

| | | | |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| SUM EIENDELER | | 7 284 089 | 7 264 902 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

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 | | 5 827 840 | 5 430 523 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 5 827 840 | 5 430 523 |
| Sum egenkapital | 5 829 040 | 5 431 723 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 809 611 | 1 179 035 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 468 000 | 468 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 277 611 | 1 647 035 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 277 611 | 1 647 035 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 177 438 | 181 953 |
| Leverandørgjeld | | 4 191 |
| Sum kortsiktig gjeld | 177 438 | 186 144 |
| Sum gjeld | 1 455 049 | 1 833 179 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 284 089 | 7 264 902 |



Organisasjonsnr: 966 146 974
BAKESKAU BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3199 Bakkeskau Borettslag





Til andelseierne i Bakkeskau Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 9. Mai 2022 kl. 17:30 i Buerstadveien 2C.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bakkeskau Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Bakkeskau Borettslag
avholdes mandag 9. Mai 2022 kl. 17:30 i Buerstadveien 2C

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 07.04.2022
Styret i Bakkeskau Borettslag

Andreas Gervad Tommy Andresen Oddvar Johansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|-------------------|
| Leder | Andreas Gervad | Buerstadveien 2 C |
| Styremedlem | Tommy Andresen | Buerstadveien 4 D |
| Styremedlem | Oddvar Johansen | Buerstadveien 2 A |
| Varamedlem | Reidun Bakke | Buerstadveien 2 D |
| Varamedlem | Anne-Lise Ellefsen | Buerstadveien 4 A |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Bakkeskau Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Bakkeskau Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966146974, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Buerstadveien 2 A-D
Buerstadveien 4 A-D
Buerstadveien 6 A-D

Gårds- og bruksnummer:

71 8

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.

Bakkeskau Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styrets beretning for 2021.

I 2021 har det vært flere lekkasjer i 6, 4 og 2 fra tak/pipe/vinduer. Dette har blitt utbedret, men dette ble et godt bevis for at tak og pipebeslag m.m. må skiftes ut om kort tid for å forhindre ytterligere skader.

Styreleder har undersøkt ulike takløsninger med solceller på tak for å se om det kan ha en økonomisk gevinst i tillegg til et miljøtiltak. Styreleder har lagt ut anbud på dette, men har etter 3 forsøk fått inn kun 1 forslag. Dessverre viser det seg at vi, på grunn av våre stor piper og trapper samt vinduer hos noen på solsiden av takene, ikke får utnyttet taket i stor nok grad til at dette blir lønnsomt. Nedbetalingstid vil inkludert service bli omtrent 25-28 år. Med en gjennomsnittlig levetid på et tak på 30 år, og at det sannsynligvis vil kunne komme på ytterligere kostnader ifm eventuelle skader, anses det ikke som en løsning som er økonomisk forsvarlig.

Solceller er også i utvikling og styreleder har hørt at det vil komme nye solcelleløsninger om noen år som er en god del mer effektive enn dagens løsninger.

Styret venter på tilbud fra 2 leverandører på vanlig takstein og at det endres fra takduk som undertak til å få rupanel, da dette er en tryggere løsning enn dagens svært simple løsning.

Styret har gått over bygningsmassen med fagperson for å se på utbedringer/vedlikehold som må gjøres. Noe ble startet i 2021, men på grunn av lekkasjer, har en del av dette blitt utsatt til 2022. Noe av det som skal gjøres er å skifte kledning på noen av garasjene som sliter med at det kommer vann inn gjennom panelet enkelte steder. Styret ved Odd var Johansen har i 2021 montert lufteluker i alle garasjer for å bedre utluftingen for å begrense fukt inne i garasjene.

Ønsker også å opplyse om at dersom en ønsker å endre/bytte på utvendige dører eller montere noe tilleggsutstyr utvendig av noe størrelse, så må dette godkjennes av styret før en kan sette i gang.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 969 264.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 544 329.

Resultat

Årets resultat på kr 397 317 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.



Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 359 126 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 109 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bakkeskau Borettslag.

Lån

Bakkeskau Borettslag har lån i Husbanken og OBOS-boligkreditt AS.

| Betegnelse | Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restgjøpetid | Lånetype | Rente |
|------------|--------------------|----------------|---------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------------|
| HUS601 | <u>11400264.5</u> | 504 900,00 | 01.07.22 | 2 Terminer | Tabellbasert, halvårlig forfall | 2,68% fast rente fram til 01.03.23 |
| OBOK01 | <u>98207431125</u> | 296 517,00 | 30.04.22 | 98 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,5% flytende rente |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bakkeskau Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bakkeskau Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: 1UUT-F-WN513-LA6XW-OJ53-M4LKN-UKT4K



BAKKESKAU BORETTSLAG ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 331 234 | 229 813 | 331 234 | 359 127 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 397 317 | 469 540 | 377 100 | 361 600 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 12 | -369 424 | -368 119 | -369 000 | -369 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 27 893 | 101 421 | 8 100 | -7 400 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 359 126 | 331 233 | 339 334 | 351 727 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 536 564 | 517 377 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -177 438 | -186 144 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 359 126 | 331 233 | | |



BAKKESKAU BORETTSLAG
ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 969 264 | 963 282 | 969 000 | 969 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 969 264 | 963 282 | 969 000 | 969 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -4 040 | -6 000 | -6 000 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 318 | -4 191 | -4 500 | -4 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -67 155 | -65 515 | -66 500 | -69 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 257 | 0 | -2 000 | -2 000 |
| Kontingenter | | -2 400 | -2 400 | -2 400 | -2 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -102 277 | -24 181 | -93 000 | -109 000 |
| Forsikringer | | -43 856 | -42 218 | -45 000 | -46 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -166 563 | -165 087 | -170 000 | -170 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -97 204 | -92 404 | -95 000 | -105 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -12 659 | -14 903 | -21 500 | -21 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -544 329 | -454 938 | -545 900 | -575 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 424 935 | 508 344 | 423 100 | 393 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | | 0 | 112 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -27 618 | -38 916 | -46 000 | -32 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -27 618 | -38 804 | -46 000 | -32 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 397 317 | 469 540 | 377 100 | 361 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 397 317 | 469 540 | | |



BAKKESKAU BORETTSLAG
ORG.NR. 966 146 974, KUNDENR. 3199
BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 6 124 325 | 6 124 325 |
| Tomt | | 623 200 | 623 200 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 747 525 | 6 747 525 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 24 841 | 23 761 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 511 723 | 493 616 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 536 564 | 517 377 |
| SUM EIENDELER | | 7 284 089 | 7 264 902 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 12 * 100 | | 1 200 | 1 200 |
| Opptjent egenkapital | | 5 827 840 | 5 430 523 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 829 040 | 5 431 723 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 809 611 | 1 179 035 |
| Borettsinnskudd | 13 | 468 000 | 468 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 277 611 | 1 647 035 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 4 191 |
| Påløpte renter | | 9 138 | 13 653 |
| Påløpte avdrag | | 168 300 | 168 300 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 177 438 | 186 144 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 284 089 | 7 264 902 |
| Pantstillelse | 14 | 7 029 200 | 7 029 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Færder, 29.3.2022, styret i Bakkeskau borettslag

Andreas Gervad /s/

Tommy Andresen /s/

Oddvar Johansen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad | 969 264 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 969 264 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -5 640 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 318.

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

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 257 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 257 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 895 |
| Drift/vedlikehold VVS | -24 362 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -60 099 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -5 921 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -102 277 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -166 563 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -166 563 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 140 |
| Trykksaker | -887 |
| Andre kontorkostnader | -428 |
| Porto | -146 |
| Bank- og kortgebyr | -2 057 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -12 659 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -20 373 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -7 245 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -27 618 |

NOTE: 11**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.71/bnr.8

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,68 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 1993 | -5 610 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 4 768 500 | |
| Nedbetalt i år | 336 600 | |
| | | -504 900 |

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

| | | |
|---------------------|----------|--|
| Opprinnelig 2015 | -365 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 27 465 | |
| Nedbetalt i år | 32 824 | |

-304 711

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-809 611****NOTE: 13****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 1993 | -468 000 |
|------------------|----------|

SUM BORETTSINNSKUDD **-468 000****NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 468 000 |
| Pantelån | 809 611 |
| Påløpte avdrag | 168 300 |
| TOTALT | 1 445 911 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 6 124 325 |
| Tomt | 623 200 |
| TOTALT | 6 747 525 |



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan treffes på bakkeskau@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Det er 12 garasjeplasser, en til hver leilighet. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Borettslaget har ca. 12 parkeringsplasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561608. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3199 Bakkeskau Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.