



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		969 264	969 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>969 264</b>	<b>969 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		3 251 885	498 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 320 345</b>	<b>544 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 351 081</b>	<b>424 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 701	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 701</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		83 133	27 618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 133</b>	<b>27 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 432</b>	<b>-27 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 431 513	397 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 747 525	6 747 525
Sum varige driftsmidler		6 747 525	6 747 525
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		6 760 454	6 747 525
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 841	24 841
Sum fordringer		27 841	24 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 365	511 723
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 050 365	511 723
Sum omløpsmidler		1 078 206	536 564
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 838 660</b>	<b>7 284 089</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 396 328	5 827 840
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 396 328</b>	<b>5 827 840</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 397 528</b>	<b>5 829 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 959 356	809 611
Øvrig langsiktig gjeld		480 865	468 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 440 221</b>	<b>1 277 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 440 221</b>	<b>1 277 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		911	177 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>911</b>	<b>177 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 441 132</b>	<b>1 455 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 838 660</b>	<b>7 284 089</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359086

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		969 264	969 264
<b>Sum inntekter</b>		<b>969 264</b>	<b>969 264</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		3 251 885	498 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 320 345</b>	<b>544 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 351 081</b>	<b>424 935</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 701	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 701</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		83 133	27 618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>83 133</b>	<b>27 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 432</b>	<b>-27 618</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 431 513	397 317
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

6 747 525 6 747 525

Sum varige driftsmidler

6 747 525 6 747 525

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

12 929

Sum finansielle

anleggsmidler

12 929

0

Sum anleggsmidler

6 760 454 6 747 525

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Andre fordringer

27 841

24 841

Sum fordringer

27 841

24 841

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

1 050 365

511 723

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

1 050 365

511 723

Sum omløpsmidler

1 078 206

536 564

SUM EIENDELER

7 838 660

7 284 089

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 200

1 200

Sum innskutt egenkapital

1 200

1 200

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 396 328	5 827 840
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 396 328</b>	<b>5 827 840</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 397 528</b>	<b>5 829 040</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 959 356	809 611
Øvrig langsiktig gjeld	480 865	468 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 440 221</b>	<b>1 277 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 440 221</b>	<b>1 277 611</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	911	177 438
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>911</b>	<b>177 438</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 441 132</b>	<b>1 455 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 838 660</b>	<b>7 284 089</b>



Organisasjonsnr: 966 146 974  
BAKKESKAU BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

3199 Bakkeskau Borettslag





## Til andelseierne i Bakkeskau Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 14. Mars 2023 kl. 17:30, i Buerstadveien 2 C.**

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Bakkeskau Borettslag  
avholdes tirsdag 14. Mars 2023 kl. 17:30, i Buerstadveien 2 C.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Informasjon fra styret

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 28.2.2023  
Styret i Bakkeskau Borettslag

Andreas Gervad    Tommy Andresen    Oddvar Johansen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post adresse: bakkeskau@styrerrommet.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 Bakkeskau Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Under følger styrets beretning for 2022/2023.

Styrets arbeid har vært preget av innkjøp og oppfølging av utbygging av tak i alle 3 byggene og tilhørende garasjer. Arbeidet ble startet opp i juni 2022 og ble i det store og hele ferdigstilt i november 2022. I løpet av byggeprosessen har styret blitt presentert for en del små utfordringer/forslag til utbedringer som har måttet blitt tatt stilling til. Dette har medført noe høyere pris, men innenfor det som var ventet.

Det har i etterkant dukket opp lekkasjer hos 6 D i pipeløp, samt i taket på kjøkkenet. Dette følges opp i dag av styret som har satt takstmann på saken. Det har vært gjennomført befaring 2 ganger. Foreløpig har ikke entreprenør tatt på seg skyld i den ene av lekkasjene (på kjøkkenet) som skyldes for dårlig lufting mellom innertak og yttertak. Styret var i forbindelse med innkjøp svært fokusert på at det måtte bli bedre lufting og foreslo å øke luftespaltene mellom innertak og isolasjonen. Entreprenør påtar seg intet direkte ansvar for dette, og kommet med et tilbud om at Bakkeskau dekker kostnadene for arbeidene og at entreprenør dekker kostnader for bruk av lift i forbindelse med utbedring av dette. Takstmannen styret bruker, mener dette er entreprenørens ansvar og vil skrive en avklaring i forbindelse med dette. Styret følger løpende opp saken og ønsker å finne en god løsning, men det kan være at dette i verste fall blir en rettsvist.

Det skal også gjennomføres en generell gjennomgang av byggene for rette opp i eventuelle småfeil/ få på plass den siste finish.

Planer for våren er å vaske alle husene og male, men styret er bekymret for prisstigningen som har vært det siste året. Styret vil sette dette ut på anbud, men gjennomfører malingsarbeidet kun dersom det er økonomisk forsvarlig. Dersom det ikke blir maling, skal husene uansett vaskes.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer omfattende tak-rehabilitering enn først antatt.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 789 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FÆRDER kommune

Avgifter til kommunen har steget med ca 25 %.

### forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bakkeskau Borettslag.

### Lån

Bakkeskau Borettslag har lån i OBOS BANKEN.

<b>Lånsnr.:</b>	<b>Rest hovedstol</b>	<b>Neste terminforfall</b>	<b>Restlønstid</b>	<b>Lånstype</b>	<b>Rente</b>
<u>98208027662</u>	3 953 998,00	28.02.23	352 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,45% flytende rente

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

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

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

#### Etter vår mening:

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

### 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 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

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F0J50-MPEW-BCKOF-7EK37-KQ0P1-TCV6E



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-13 16:57:25 UTC



Penneo Dokument nøkkel: F0J50-MPEVV-BCKOF-7EK37-KQ0PT-TCV6E

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>359 127</b>	<b>331 234</b>	<b>359 127</b>	<b>1 077 295</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 431 513	397 317	361 600	-509 054
Tillegg for nye langsiktige lån	13 4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -850 255	-369 424	-369 000	-66 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>718 168</b>	<b>27 893</b>	<b>-7 400</b>	<b>-575 054</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 077 295</b>	<b>359 126</b>	<b>351 727</b>	<b>502 241</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 078 206	536 564		
Kortsiktig gjeld	-911	-177 438		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 077 295</b>	<b>359 126</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	969 264	969 264	969 000	1 018 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>969 264</b>	<b>969 264</b>	<b>969 000</b>	<b>1 018 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-5 640	-6 000	-8 500
Styrehonorar	4	-60 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 706	-4 318	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-68 835	-67 155	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-1 640	-2 257	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-2 842 979	-102 277	-109 000	-789 000
Forsikringer		-47 787	-43 856	-46 000	-51 554
Kommunale avgifter	8	-170 908	-166 563	-170 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 525	-97 204	-105 000	-106 600
Andre driftskostnader	9	-11 104	-12 659	-21 500	-23 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 320 345</b>	<b>-544 329</b>	<b>-575 400</b>	<b>-1 350 054</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 351 081</b>	<b>424 935</b>	<b>393 600</b>	<b>-332 054</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 701	0	0	0
Finanskostnader	11	-83 133	-27 618	-32 000	-177 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 432</b>	<b>-27 618</b>	<b>-32 000</b>	<b>-177 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 431 513</b>	<b>397 317</b>	<b>361 600</b>	<b>-509 054</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	397 317		
Fra opptjent egenkapital		-2 431 513	0		

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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	6 124 325	6 124 325
Tomt		623 200	623 200
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 760 454</b>	<b>6 747 525</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		27 841	24 841
Driftskonto OBOS-banken		1 050 365	511 723
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 078 206</b>	<b>536 564</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 838 660</b>	<b>7 284 089</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		3 396 328	5 827 840
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 397 528</b>	<b>5 829 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 959 356	809 611
Borettsinnskudd	14	468 000	468 000
Avsetning bomiljøtiltak	15	12 865	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 440 221</b>	<b>1 277 611</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Påløpte renter		911	9 138
Påløpte avdrag		0	168 300
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>911</b>	<b>177 438</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 838 660</b>	<b>7 284 089</b>
Pantstillelse	16	4 919 200	7 029 200
Garantiansvar		0	0

Færder, 7.2.2023, 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnad	969 264
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>969 264</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

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

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

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 640</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takarbeid - Tømrefirma Hamborgs Snekkeri AS	-2 753 819
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 753 819</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-73 512
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 648
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 842 979</b>

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

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

Kommunale avgifter	-170 908
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-170 908</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 295
Andre fremmede tjenester	-166
Andre kontorkostnader	-837
Gaver	-748
Bank- og kortgebyr	-2 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-11 104</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 701</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 777
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 860
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 496
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-83 133</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1993.

Gnr.71/bnr.8

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.03.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1993	-5 610 000	
Nedbetalt tidligere	5 105 100	
Nedbetalt i år	504 900	0

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-365 000	
Nedbetalt tidligere	60 289	
Nedbetalt i år	304 711	0

OBOS-Banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	40 644	
		-3 959 356

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 959 356**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1993	-468 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-468 000</b>

**NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 865</b>



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	468 000
Pantelån	3 959 356
<b>TOTALT</b>	<b>4 427 356</b>

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

Bygninger	6 124 325
Tomt	623 200
<b>TOTALT</b>	<b>6 747 525</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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



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

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

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