

INNKALLING 2020

Badebakken borettslag

Fra 8.6.2020 kl 18.00 til 14.6.2020 kl 18.00

Digital generalforsamling på usbl.no – “min side”



På grunn av Covid-19 situasjonen, vil årets generalforsamling foregå digitalt på usbl.no - “minside”. Mer informasjon om dette blir sendt til alle per e-post av styret.

ûsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@bblfinans.as. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Som følge av Covid 19 situasjonen, vil årets generalforsamling avholdes digitalt på usbl.no -> minside.

Mer informasjon om dette og gjennomføring av møtet vil sendes til alle andelseiere pr e-post av styret.

Møtet vil være åpent mellom 08.06.2020 kl 18.00 - 14.06.2020 kl 18.00.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Godkjenning av innkalling

1.5 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ekstraordinært styrehonorar for 2019-2020

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling søndag 14.06.2020:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes.

3. Årsmelding 2019

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsmeldingen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 174 000,-. Honoraret gjelder for styreperioden 2019-2020 og kostnadsføres i regnskapet for 2020.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 174 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ekstraordinært styrehonorar for 2019-2020

Styrets arbeid med rørprosjektet og situasjonen rundt korona har medført ekstraarbeide som går langt utover det som rimelig kan forventes at styrets medlemmer tar på seg. Selv med innleid prosjektledelse viste det seg at styret måtte involvere seg mye mer enn forutsatt. For å kunne ivareta borettslagets interesser på en adekvat måte, har medlemmene i alle faser av prosjektet måttet delta ukentlig på prosjektmøter, befaringer og beboeroppfølginger i ordinær arbeidstid.

Forslag til vedtak: Styret fremmer forslag til generalforsamlingen om et ekstraordinært tillegg på kr 35 000,- for styreperioden 2019/2020.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Kåre Søvde
Styremedlem, Hilde Fallet
Styremedlem, Elin Svarstad
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Geir Sørensen
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

Styreleder Svein Kåre Søvde går av og stiller ikke til gjenvalg.

Jim Thorsen i 236 stiller til valg som styreleder.

Aage Per Reme i 238 stiller til valg som styreleder

Det skal velges en styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Geir Sørensen går av, og stiller ikke til gjenvalg.

Anders Humstad stiller til valg som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to stk varamedlemmer for 1 år.

Håkon Lygre og Tore Igelkjøn stiller til valg som varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite

Ida Mikalsen og Maren Dølgaard Eid.

Forslag til vedtak: Begge stemmes inn i valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 026 624	3 845 455
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-2 161 503	2 926 359
Tilbakeføring av avskrivning	70 586	57 538
Kjøp / salg anleggsmidler	-1 872 833	-167 432
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	9 662 163	-2 635 295
B. Årets endring disponible midler	5 698 413	181 169
C. Disponible midler	9 725 037	4 026 624
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	11 573 209	4 466 240
Kortsiktig gjeld	-1 848 172	-439 616
C. Disponible midler	9 725 037	4 026 624

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2019 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 637 485	6 306 906	4 746 000	5 037 000
Sum leieinntekt		4 637 485	6 306 906	4 746 000	5 037 000
Annen inntekt					
Tilskudd	2	31 760	0	0	0
Diverse inntekt	3	166 568	40 908	27 000	27 000
Sum annen inntekt		198 328	40 908	27 000	27 000
Sum inntekt		4 835 813	6 347 814	4 773 000	5 064 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	24 252	23 265	23 000	23 000
Styrehonorar	4	169 000	165 000	169 000	169 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	14	70 586	57 538	58 000	71 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	507 982	507 751	435 000	533 000
Kostnad eiendom/lokale	6	367 083	424 515	362 000	369 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	610 286	558 562	612 000	664 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	29 729	26 175	27 000	27 000
Værktøy, inventar og driftsmateriell	9	31 227	55 378	27 000	30 000
Reparasjon og vedlikehold	10	4 058 048	706 174	580 000	12 570 000
Revisjonshonorar	11	7 702	7 518	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		132 480	128 622	132 000	136 000
Andre honorar	12	351 712	131 780	5 000	5 000
Kontorkostnad		12 106	18 936	6 000	9 000
TV/bredbånd		291 999	283 192	293 000	301 000
Kontingent og gaver		31 838	24 600	25 000	26 000
Forsikring		317 086	272 303	282 000	310 000
Andre kostnader	13	18 859	25 643	10 000	14 000
Sum kostnad		7 031 974	3 416 953	3 052 000	15 263 000
Driftsresultat		-2 196 160	2 930 861	1 721 000	-10 199 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		89 678	57 202	0	25 000
Rentekostnad		55 020	61 705	37 000	124 000
Netto finansposter		-34 657	4 502	37 000	99 000
Årsresultat		-2 161 503	2 926 359	1 684 000	-10 298 000
Overført til/fra annen egenkapital		-2 161 503	2 926 359	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 161 503	2 926 359	0	0

Balanse 2019 Badebakken Borettslag

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	14	4 619 994	4 619 994
Bygninger	14	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	14	4 578 846	2 919 526
Andre driftsmidler	14	767 183	624 256
Sum anleggsmidler		89 283 923	87 481 676
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		28 937	12 668
Kundefordringer		6	19 000
Forskuddsbetalte kostnader		475 055	403 289
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		11 069 211	4 031 283
Sum omløpsmidler		11 573 209	4 466 240
SUM EIENDELER		100 857 132	91 947 916

Balanse 2019 Badebakken Borettslag

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		46 698 873	48 860 376
Sum opptjent egenkapital		46 698 873	48 860 376
Sum egenkapital	18	46 707 073	48 868 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	11 478 758	1 816 595
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		52 301 887	42 639 724
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 392	13 230
Leverandørgjeld		1 796 579	357 251
Påløpne renter		10 749	347
Annen kortsiktig gjeld	16	17 452	68 788
Sum kortsiktig gjeld		1 848 172	439 616
Sum gjeld		54 150 059	43 079 340
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 857 132	91 947 916
Pantstillelser	17	52 301 887	42 639 724

Sted: _____

Dato: _____

Svein Kåre Søvde
Styreleder

Elin Svarstad
Styremedlem

Geir Sørensen
Styremedlem

Hilde Fallet
Styremedlem

Roger Bjugn
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 847 130	3 959 934
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	566 082	2 125 986
3609 Leie parkering	9 000	8 250
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	37 200	35 400
3622 Leietillegg balkonger kapital	177 336	177 336
3690 Andre leieinntekter	737	0
Sum	4 637 485	6 306 906

Note 2 - Tilskudd

Gjelder tilskudd fra Oslo Kommune til ladestasjoner.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3957 Nøkkelsalg	4 274	0
3990 Andre driftsinntekter	33 200	40 908
3999 Andre inntekter	129 094	0
Sum	166 568	40 908

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg, konto 3990 utleie lokaler og utleie søppelanlegg til Boligbygg og 3999 gjelder fakturering ved etablering av brannalarmanlegg loftsutbygging.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5280 Andre fordeler fra lønn	3 000	0
5290 MOTPOST AFP	-3 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	24 252	23 265
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	169 000	165 000
Sum	193 252	188 265

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	507 982	507 751
Sum	507 982	507 751

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	101 987	97 060
6340 Heisalarm	820	10 111
6360 Annet renhold	15 441	34 040
6361 Fast renhold	140 780	167 750
6391 Snømåking/strøing	60 579	82 472
6392 Containerleie/tømming	29 094	24 685
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 383	8 397
Sum	367 083	424 515

Note 7 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	610 286	558 562
Sum	610 286	558 562

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	29 729	26 175
Sum	29 729	26 175

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	398	5 645
6540 Inventar	928	2 067
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 382	4 528
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	20 274	39 896
6552 Driftsmateriell	2 989	0
6581 Programvare	1 256	3 242
Sum	31 227	55 378

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	216 702	15 000
6602 Vedlikehold VVS	3 553 374	46 017
6603 Vedlikehold elektro	46 191	47 360
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 750
6608 Vedlikehold varmeanlegg	3 068	0
6610 Andre vaktmestertjenester	0	14 919
6611 Vedlikehold heiser	81 970	72 989
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	75 662	286 363
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	3 471
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 038	24 304
6630 Egenandel forsikring	6 000	2 058
6643 Glassarbeid/Vindu	0	8 046
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	137 002
6648 Vedlikehold dører og porter	38 499	31 221
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	31 545	0
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	13 674
Sum	4 058 048	706 174

Konto 6602 gjelder kostnader ved rehabilitering av røropplegg. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	7 702	7 518
Sum	7 702	7 518

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 12 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 607	15 637
6720 Juridisk honorar	19 000	0
6730 Teknisk honorar	327 105	116 143
Sum	351 712	131 780

Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for prosjekt vannledninger.

Note 13 - Andre kostnader

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	7 627	15 543
7719 Møter, div. styret	2 552	2 100
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 150	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	1 900	3 996
7770 Betalingskostnader	1 170	1 067
7771 Andre gebyrer	2 525	70
7772 Omkostninger inkasso	0	2 100
7773 Omkostninger innkreving	936	768
Sum	18 859	25 643

Note 14 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendom	Balkonger	Sykkelstativ	Lekeplass	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	369 066	4 619 994	79 317 900	2 752 094	75 000	216 764
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	240 442	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	128 624	4 619 994	79 317 900	2 752 094	0	0
Årets avskrivninger :	18 596	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2006	1988	1988	2005	2012	2012
Antatt levetid i år :	20				5	5

	Avfallsanlegg	Infrastruktur ladeanlegg	Brannalarm anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	0
Årets tilgang :	0	0	213 513
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	146 031	0	13 048
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	438 094	167 432	200 465
Årets avskrivninger :	38 942	0	13 048
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019
Antatt levetid i år :	15		15

Nye balkonger vil bli finansiert ved eget lån og månedlige innbetalinger til borettslaget. Balkongene vil bli lagt inn i denne oversikten når hele prosjektet er ferdigstilt.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polise nr.: 86309792.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.479 m2, gnr.222, bnr.142.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken
Lånenummer:	12119070889	12117940282	11948400 4	93727004473
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2010	1989	2019
Rentesats:	3 %	3 %	1.884 %	2.95 %
Betingelser:				ann.
Beregnet innfridd:	09.01.2020	30.03.2035	01.04.2019	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 530 653	2 000 000	3 072 501	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	260 399	1 463 630	92 566	0
Avdrag i perioden:	172 408	72 863	92 566	0
Opptak i perioden:	0	0	0	10 000 000
Lånesaldo 31.12:	87 992	1 390 766	0	10 000 000
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 002 543	0	5 366 737

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117940282	1	31 823	31 823
	1	28 562	28 562
	1	20 215	20 215
	5	20 162	100 810
	11	20 078	220 858
	5	19 889	99 445
	3	19 264	57 792
	3	19 212	57 636
	4	19 128	76 512
	3	18 938	56 814
	1	18 405	18 405
	1	17 455	17 455
	2	16 816	33 632
	3	16 704	50 112
	5	15 866	79 330
	5	15 754	78 770
	3	14 919	44 757
	1	14 857	14 857
	2	14 456	28 912
	5	13 969	69 845
	1	13 821	13 821
	1	13 506	13 506
	1	12 871	12 871
	1	12 696	12 696
	1	12 120	12 120
	9	11 745	105 705
	3	11 170	33 510

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12119070889	17	4 787	81 379
	2	3 305	6 610
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	228 817	228 817
	1	205 366	205 366
	1	145 350	145 350
	5	144 971	724 855
	11	144 366	1 588 026
	5	143 004	715 020
	3	138 516	415 548
	3	138 138	414 414
	4	137 532	550 128
	3	136 171	408 513
	1	132 338	132 338
	1	125 504	125 504
	2	120 914	241 828
	3	120 108	360 324
	5	114 081	570 405
	5	113 274	566 370
	3	107 272	321 816
	1	106 825	106 825
	2	103 944	207 888
	5	100 438	502 190
	1	99 379	99 379
	1	97 110	97 110
	1	92 546	92 546
	1	91 285	91 285
	1	87 149	87 149
	9	84 451	760 059
	3	80 315	240 945

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag
Lån 93727004473 har første avdrag 30.03.2020 med kr 207 358

Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
1	228 817	1 582
1	205 366	1 419
1	145 350	1 005
5	144 971	1 002
11	144 366	998
5	143 004	988
3	138 516	957
3	138 138	955
4	137 532	951
3	136 171	941
1	132 338	915
1	125 504	867
2	120 914	836
3	120 108	830
5	114 081	789
5	113 274	783
3	107 272	741
1	106 825	738
2	103 944	718
5	100 438	694

Langsiktig gjeld

1	99 379	687
1	97 110	671
1	92 546	640
1	91 285	631
1	87 149	602
9	84 451	584
3	80 315	555

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	0	45 689
2979 Andre forskudd	617	0
2985 Mellomregning BBL Finans	16 836	23 099
Sum	17 452	68 788

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2019
Bokført langsiktig gjeld	11 478 758
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantsikrede gjeld	52 301 887
Bokført verdi av pantsatt eiendom	88 516 740

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 41.346.000,-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 18 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 200	0	8 200
Sum innskutt egenkapital	8 200	0	8 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	48 860 376	-2 161 503	46 698 873
Sum opptjent egenkapital	48 860 376	-2 161 503	46 698 873
Sum egenkapital	48 868 576	-2 161 503	46 707 073

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Svein Kåre Søvde (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Geir Sørensen (sign.)	18.03.2020
Styremedlem	Elin Svarstad (sign.)	17.03.2020
Styremedlem	Hilde Fallet (sign.)	19.03.2020
Styremedlem	Roger Bjugn (sign.)	18.03.2020



Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 161 503. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. april 2020
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Badebakken Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Kåre Søvde
Styremedlem, Hilde Fallet
Styremedlem, Elin Svarstad
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Geir Sørensen
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre

Styret i Badebakken Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Badebakken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Badebakken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 943792755. Badebakken Borettslag består av 82 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Badebakken Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 86309792. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Badebakken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har i denne perioden hatt 10 styremøter. Styret har jobbet med 21 styresaker over noe tid og 10 mindre vedtaksaker, samt fulgt opp flere faste oppgaver, som for eksempel økonomi, HMS og forsikringssaker. Styret har hatt søkelys på rørutskiftingsprosjekt og balkongprosjekt. Det har i perioden vært avholdt ordinær generalforsamling 13. mai 2019. Fordi fellesrommet var ute av stand ble dette årsmøtet avholdt i lokalene til klubbhuset til Sagene IF på Voldsløkka. Det ble valgt tre styremedlemmer for to år på dette årsmøtet, to eksisterende medlemmer fikk gjenvalg, og ett nytt medlem trådte inn. Styreleder og ett styremedlem var ikke på valg før i 2020.

VVS-prosjektet med formål å skifte ut stigerør for tappevann går sin gang. Høsten 2019 ble arbeidet fysisk startet opp i kjellerne i borettslaget. 22. oktober ble det avholdt informasjonsmøte i fellesrommet, med veldig godt oppmøte. Prosjektet er planlagt avsluttet sommeren 2020, men det kan bli et lite oppfølgingsprosjekt som går ut på å bytte varmtvannsberedere der det trengs. Selv med innleid prosjektledelse er belastningen på styret stor på grunn av dette prosjektet.

Fordi de gamle byggelånene ble innfridd i løpet av 2019, måtte styret jobbe en del med å beregne på hvilket nivå felleskostnadene skulle ligge på. I tillegg kom rørprosjektet som ville begynne å koste mye fra høsten av. Styret varslet i november at felleskostnadene ville holdes på samme nivå frem til juli 2020, men at da vil de øke noe avhengig av kostnadene med rørprosjektet. I desember ble det tatt opp et lån på 10 millioner kroner. Borettslagets kostnader til drift er nå detaljert beskrevet på informasjonssiden på badebakken.no.

Styret har samarbeidet med beboere i M242 om anskaffelse av balkonger for de tre øverste etasjene. Generalforsamlingen gav styret fullmakt til å inngå kontrakt med valgt leverandør. Balkongene kom på plass i 2019, bortsett fra noe etterarbeide. De nye balkongene er laget i samme stil som balkongene som ble anskaffet i 2005, og borettslagets bygningsmasse fremstår helhetlig.

Det har blitt arrangert to dugnader, vår og høst. Det var godt oppmøte på vårdugnaden, mens høstdugnaden nesten regnet bort: Likevel var det kjempeinnsats fra de som møtte opp! Borettslaget tar seg bra ut fra utsiden. Grøntkomiteen har bidratt med planlegging og organisering. Søndag 1. desember ble det arrangert julegrantenning med saft og pepperkaker.

Vannskaden i fellesrommet ble betalt av forsikringsselskapet vårt, men det var en del arbeide for styret likevel, med å berge verdier, følge opp arbeidet og velge nytt teppegulv, etc. I november var det vanninntrenging på grunn av tett avløpsrør ut fra M232. Ved en utrolig tilfældighet var det et styremedlem til stede i kjelleren akkurat da vannet begynte å strømme inn og dermed var det mulig å forhindre at det ble mye vann i kjelleren. Styret har vedtatt at det skal etableres faste spylrutiner etter at rørprosjektet er ferdig.

Utendørs er det montert svært robuste stålpullerter med refleksmerking foran de nye gjerdene for å beskytte dem mot påkjørsel. Veibommen ved M232 har fått ny låssylinder. Den store betongkassen ved bommen er fjernet og erstattet med en pullert for å hindre folk i å kjøre forbi bommen. Det er montert et skilt over innkjøringen til garasjen som angir maksimal høyde på kjøretøyer. Det er også montert skilt bak søppelanlegget som angir maksimal belastning på gårdsplassen, der garasjen ligger under.

Styret har fulgt opp utbyggingen av nabotomten, Bergensgata 41/43. Utbygger sender varsler og informasjon til styret som så ble spredt til beboerne elektronisk gjennom hjemmeside og e-post.

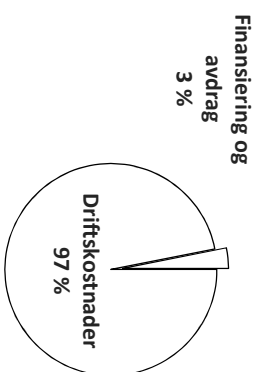
Nesten alle tidligere innkallinger og protokoller for ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger fra 1989 til 2019 er lagt ut digitalt på informasjonssidene på badebakken.no. Beboere som har materiale som er markert som manglende bes kontakte styret så disse kan bli tilgjengelige også.

Alle versjoner av vedtektene finnes nå i web-versjon i tillegg til PDF på hjemmesiden, med markering av hva som har endret seg over tid, fra 2005 og frem til i dag. Oppdaterte PDF-er med endring av ordensregler og retningslinjer for loftsutbygging er også tilgjengelig der.

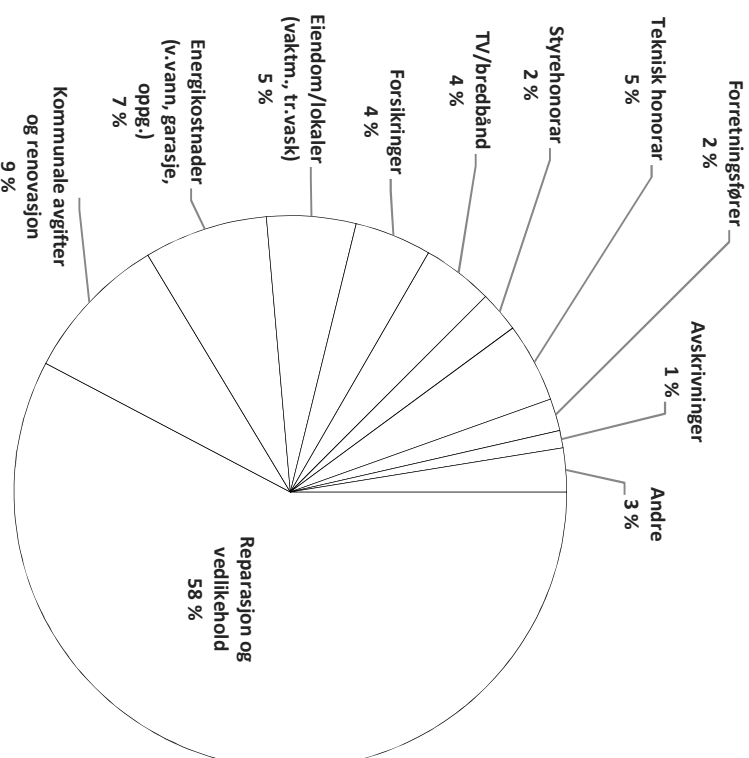
Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Borettslaget	Snittandel	Snittandel
		/år	/mond
Reparasjon og vedlikehold	4 058 048	48 310	4 026
Kommunale avgifter og renovasjon	610 286	7 265	605
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	507 982	6 047	504
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	367 083	4 370	364
Forsikringer	317 086	3 775	315
TV/bredbånd	291 999	3 476	290
Styrehonorar	169 000	2 012	168
Teknisk honorar	327 105	3 894	325
Forretningsfører	132 480	1 577	131
Avskrivninger	70 586	840	70
Andre	180 319	2 147	179
Driftskostnader	7 031 974	83 714	6 976
Netto finanskostnader	-34 657	-413	-34
Avdrag på felles lån	260 399	3 100	258
Finansiering og avdrag	225 742	2 687	224
Driftskostnader	7 031 974	83 714	6 976
Finansiering og avdrag	225 742	2 687	224
Totalt	7 257 716	86 401	7 200

FINANS OG DRIFTSKOSTNADER



DRIFTSKOSTNADER



Notater

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

