

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Avstemningsperiode: 25.05.2021 - 31.05.2021. Digital generalforsamling via minside på www.usbl.no

Spørsmål/kommentarer/innsspill underveis i møtet, sendes til styrets e-post adresse styret@badebakken.no

Informasjon om veiledning på innlogging og avstemning vil bli sendt til alle andelseierne pr e-post, i forkant av møtet.

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 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2020

3 Årsmelding 2020

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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 tirsdag 25.05.2021:

1. Konstituering

Innstilling til respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent. Se også vedlagte kakediagram etter revisors beretning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes

3. Årsmelding 2020

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 170.000,- , og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020-2021 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 170.000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre er saker oppe til avstemning under årets ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Hilde Fallet
Styremedlem, Elin Svarstad
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Anders Humstad
Varamedlem, Tore Igelkjøn
Varamedlem, Håkon Arvid Lygre

6.1 Valg av medlemmer til styret

Tre styreplasser for 2 år er på valg (etter Roger Bjugn, Hilde Fallet og Elin Svarstad). Gjenvalg av sittende styremedlemmer er tillatt.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

To varastyreplasser for 1 år er på valg (etter Tore Igelkjøn og Håkon Arvid Lygre). Gjenvalg av sittende varamedlemmer er tillatt.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	9 725 037	4 026 624
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-3 206 494	-2 161 503
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	70 586
Kjøp / salg anleggsmidler	-176 250	-1 872 833
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 042 085	9 662 163
B. Årets endring disponible midler	-4 353 057	5 698 413
C. Disponible midler	5 371 979	9 725 037
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 872 588	11 573 209
Kortsiktig gjeld	-500 608	-1 848 172
C. Disponible midler	5 371 979	9 725 037

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

Resultatregnskap 2020 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 789 530	4 637 485	5 037 000	4 830 000
Sum leieinntekt		4 789 530	4 637 485	5 037 000	4 830 000
Annen inntekt					
Tilskudd		0	31 760	0	0
Diverse inntekt	2	1 856 929	166 568	27 000	29 000
Sum annen inntekt		1 856 929	198 328	27 000	29 000
Sum inntekt		6 646 459	4 835 813	5 064 000	4 859 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 469	24 252	23 000	23 000
Styrehonorar	3	209 000	169 000	169 000	169 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	13	71 772	70 586	71 000	71 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	387 867	507 982	533 000	520 000
Kostnad eiendom/lokale	5	451 679	367 083	369 000	371 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	662 106	610 286	664 000	670 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	14 804	29 729	27 000	17 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	54 176	31 227	30 000	33 000
Reparasjon og vedlikehold	9	6 242 568	4 058 048	12 570 000	2 320 000
Revisjonshonorar	10	7 841	7 702	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		136 451	132 480	136 000	138 000
Andre honorar	11	651 724	351 712	5 000	208 000
Kontorkostnad		5 080	12 106	9 000	9 000
TV/bredbånd		297 345	291 999	301 000	302 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		112	0	0	0
Kontingent og gaver		26 326	31 838	26 000	27 000
Forsikring		367 871	317 086	310 000	406 000
Andre kostnader	12	18 156	18 859	14 000	14 000
Sum kostnad		9 634 345	7 031 974	15 263 000	5 304 000
Driftsresultat		-2 987 886	-2 196 160	-10 199 000	-445 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99 169	89 678	25 000	69 000
Rentekostnad		317 778	55 020	124 000	285 000
Netto finansposter		218 609	-34 657	99 000	216 000
Årsresultat		-3 206 494	-2 161 503	-10 298 000	-661 000
Overført til/fra annen egenkapital		-3 206 494	-2 161 503	0	0
SUM OVERFØRINGER		-3 206 494	-2 161 503	0	0

Balanse 2020 Badebakken Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	13	4 619 994	4 619 994
Bygninger	13	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	13	4 755 096	4 578 846
Andre driftsmidler	13	695 411	767 183
Sum anleggsmidler		89 388 401	89 283 923
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 639	28 937
Kundefordringer		1	6
Andre kortsiktige fordringer	14	2 367	0
Forskuddsbetalte kostnader		465 869	475 055
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 384 712	11 069 211
Sum omløpsmidler		5 872 588	11 573 209
SUM EIENDELER		95 260 989	100 857 132

Balanse 2020 Badebakken Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 492 379	46 698 873
Sum opptjent egenkapital		43 492 379	46 698 873
Sum egenkapital	17	43 500 579	46 707 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	10 436 673	11 478 758
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		51 259 802	52 301 887
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 148	23 392
Leverandørgjeld		476 847	1 796 579
Påløpne renter		1 614	10 749
Annen kortsiktig gjeld		0	17 452
Sum kortsiktig gjeld		500 608	1 848 172
Sum gjeld		51 760 410	54 150 059
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 260 989	100 857 132
Pantstillelser	16	51 259 802	52 301 887

Sted: _____

Dato: _____

Jim Thorsen
Styreleder_____
Elin Svarstad
Styremedlem_____
Anders Humstad
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

	2020	2019
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 724 668	3 847 130
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	282 726	566 082
3609 Leie parkering	9 000	9 000
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	44 400	37 200
3622 Leietillegg balkonger kapital	88 668	177 336
3650 Innkrevde felleskostn. renter	154 110	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	485 958	0
3690 Andre leieinntekter	0	737
Sum	4 789 530	4 637 485

I år er 3650 og 3660 benyttet for å skille på hva som er innkrevd av renter og hva som er innkrevd av avdrag ila regnskapsåret. Tidligere har vi benyttet konto 3602 for både renter og avdrag.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	0	4 274
3990 Andre driftsinntekter	1 856 929	33 200
3999 Andre inntekter	0	129 094
Sum	1 856 929	166 568

Konto 3990 nøkler kr 1355,84, utleie søppelanlegg til Boligbygg kr 27.228. Betaling til balkongprosjekt i M242 Kr 1.818.000 og innbetaling fra ladeanlegg i garasjen (Smartly AS) kr 10.345,14.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5280 Andre fordeler fra lønn	0	3 000
5290 MOTPOST AFP	0	-3 000
5400 Arbeidsgiveravgift	29 469	24 252
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	209 000	169 000
Sum	238 469	193 252

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

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

Note 4 - Energikostnader

	2020	2019
6200 Strøm- og energikostnader	387 867	507 982
Sum	387 867	507 982

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	104 956	101 987
6340 Heisalarm	982	820
6360 Annet renhold	15 363	15 441
6361 Fast renhold	138 740	140 780
6362 Skadedyrtryddelse	53 750	0
6391 Snømåking/strøing/feiring	99 848	60 579
6392 Containerleie/tømming	31 689	29 094
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 351	18 383
Sum	451 679	367 083

Konto 6360 gjelder vask av avfallsdunker.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	662 106	610 286
Sum	662 106	610 286

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	14 804	29 729
Sum	14 804	29 729

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	0	398
6540 Inventar	21 694	928
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	22 755	5 382
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 494	20 274
6552 Driftsmateriell	2 233	2 989
6581 Programvare	0	1 256
Sum	54 176	31 227

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	25 429	216 702
6602 Vedlikehold VVS	5 534 954	3 553 374
6603 Vedlikehold elektro	6 549	46 191
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	3 068
6611 Vedlikehold heiser	56 015	81 970
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	237 496	75 662
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 682	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	326 463	5 038
6630 Egenandel forsikring	20 000	6 000
6648 Vedlikehold dører og porter	18 982	38 499
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	31 545
Sum	6 242 568	4 058 048

Konto 6602 gjelder kostnader ved rehabilitering av stigerør (Trygg VVS AS). Konto 6613 gjelder etablering av rekkverk rundt garasjenedkjøringen på kr 113 400. Konto 6621 gjelder blant annet kostnader ved utskifting av ventilasjonsvifter som utgjør kr 275 000. Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 10 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	7 841	7 702
Sum	7 841	7 702

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 11 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 893	5 607
6720 Juridisk honorar	17 344	19 000
6730 Teknisk honorar	611 487	327 105
Sum	651 724	351 712

6714 gjelder tilleggsavtaler og rådgiving, konto 6720 gjelder juridisk bistand ved loftsutbygging og konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for prosjekt rehabilitering av stigerør (Trygg VVS AS).

Note 12 - Andre kostnader

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	16 130	7 627
7719 Møter, div. styret	0	2 552
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 150
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	1 900
7770 Betalingskostnader	1 078	1 170
7771 Andre gebyrer	0	2 525
7773 Omkostninger innkreving	951	936
7790 Andre kostnader	-3	0
7795 Husleietap	1	0
Sum	18 156	18 859

Note 13 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter Boligeiendomm	Balkonger	Sykelstativ	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:	259 038	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 028	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	Nye balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	584 125	167 432	213 513	0
Årets tilgang :	0	0	0	1 835 570
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	184 972	0	27 282	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	399 153	167 432	186 231	1 835 570
Årets avskrivninger :	38 942	0	14 234	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	15		15	

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

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

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	2 367	0
Sum	2 367	0

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Handelsbanken Eiendomskreditt
Lånenummer:	93727004473	12119070889	12117940282	93727004481
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2011	2010	2020
Rentesats:	2.95 %	3.00 %	3.00 %	2.00 %
Betingelser:	ann.			
Beregnet innfridd:	30.12.2029	09.01.2020	13.01.2020	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	1 530 653	2 000 000	1 392 363
Lånesaldo 01.01:	10 000 000	87 992	1 390 766	0
Avdrag i perioden:	872 994	87 992	1 390 766	82 696
Opptak i perioden:	0	0	0	1 392 363
Lånesaldo 31.12:	9 127 006	0	0	1 309 667
Saldo 5 år frem i tid:	4 355 088	0	0	849 840

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	208 842	208 842
	1	187 437	187 437
	1	132 661	132 661
	5	132 315	661 575
	11	131 763	1 449 393
	5	130 520	652 600
	3	126 423	379 269
	3	126 078	378 234
	4	125 526	502 104
	3	124 283	372 849
	1	120 785	120 785
	1	114 548	114 548
	2	110 359	220 718
	3	109 622	328 866
	5	104 122	520 610
	5	103 385	516 925
	3	97 907	293 721
	1	97 499	97 499
	2	94 869	189 738
	5	91 670	458 350
	1	90 704	90 704
	1	88 632	88 632
	1	84 466	84 466
	1	83 316	83 316
	1	79 541	79 541
	9	77 078	693 702

Langsiktig gjeld

	3	73 304	219 912
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004481	1	29 967	29 967
	1	26 896	26 896
	1	19 036	19 036
	5	18 986	94 930
	11	18 907	207 977
	5	18 729	93 645
	3	18 141	54 423
	3	18 091	54 273
	4	18 012	72 048
	3	17 834	53 502
	1	17 332	17 332
	1	16 437	16 437
	2	15 836	31 672
	3	15 730	47 190
	5	14 941	74 705
	5	14 835	74 175
	3	14 049	42 147
	1	13 990	13 990
	2	13 613	27 226
	5	13 154	65 770
	1	13 015	13 015
	1	12 718	12 718
	1	12 120	12 120
	1	11 955	11 955
	1	11 414	11 414
	9	11 060	99 540
	3	10 519	31 557

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2020

Bokført langsiktig gjeld	10 436 673
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	51 259 802
Bokført verdi av pantsatt eiendom	88 692 990

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

Note 17 - 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	46 698 873	-3 206 494	43 492 379
Sum opptjent egenkapital	46 698 873	-3 206 494	43 492 379
Sum egenkapital	46 707 073	-3 206 494	43 500 579

Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Roger Bjugn (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Elin Svarstad (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Anders Humstad (sign.)	26.04.2021
Styremedlem	Hilde Fallet (sign.)	26.04.2021



Til generalforsamlingen i Badebakken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken borettslag årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 206 494. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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

Offices in:

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 rettviseende 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

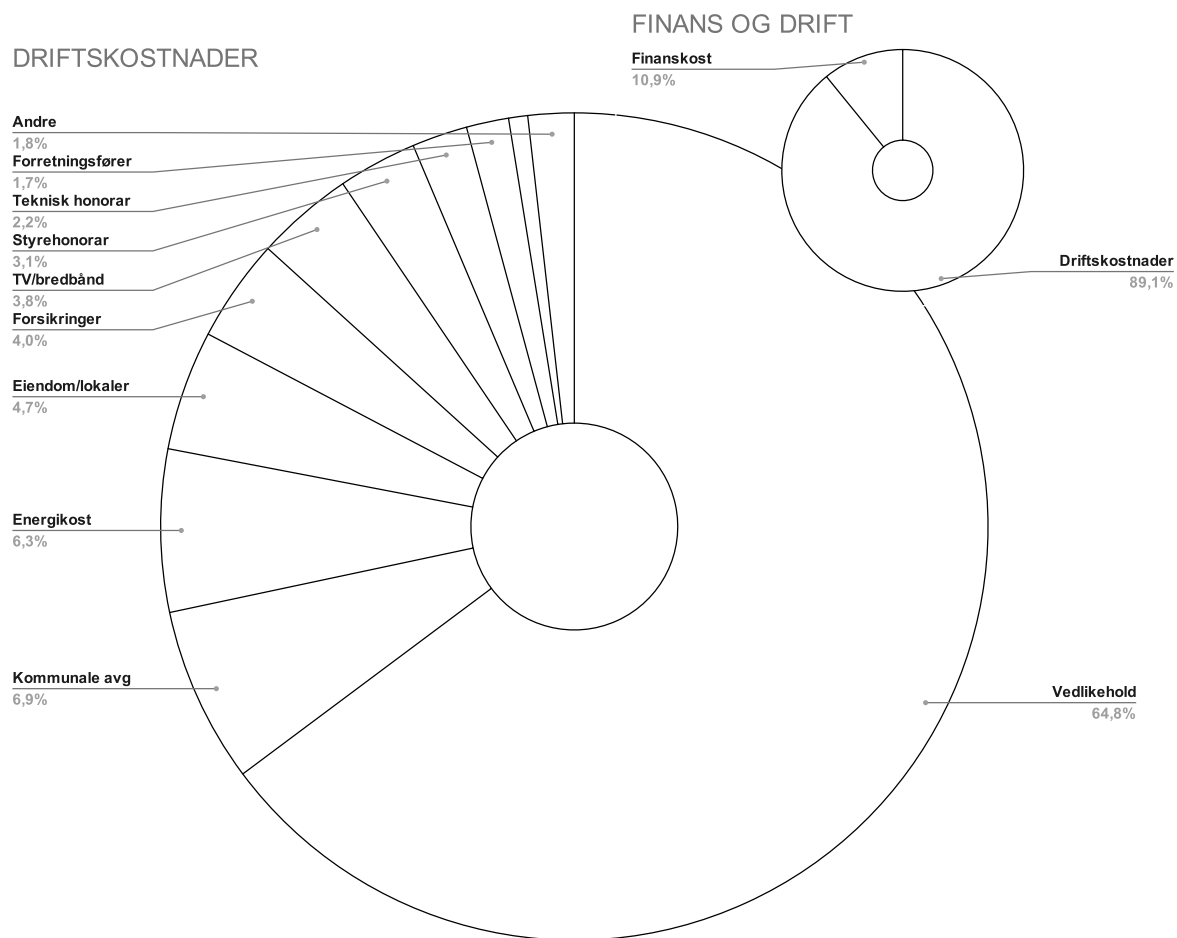
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi 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, 28. april 2021
KPMG AS



Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor

	Totalt	Snitt- andel /år	Snitt- andel /mnd
Reparasjon og vedlikehold	6 242 568	76 129	6 344
Kommunale avgifter og renovasjon	662 106	8 074	673
Energikostnader (v.vann, garasje, oppg.)	611 487	7 457	621
Eiendom/lokaler (vaktm., tr.vask)	451 679	5 508	459
Forsikringer	387 867	4 730	394
TV/bredbånd	367 871	4 486	374
Styrehonorar	297 345	3 626	302
Teknisk honorar	209 000	2 549	212
Forretningsfører	159 344	1 943	162
Avskrivninger	71 772	875	73
Andre	173 306	2 113	176
Driftskostnader	9 634 345	117 492	9 791
Netto finanskostnader	218 609	2 666	222
Avdrag på felles lån	955 690	11 655	971
Finansiering og avdrag	1 174 299	14 321	1 193
Driftskostnader	9 634 345	117 492	9 791
Finansiering og avdrag	1 174 299	14 321	1 193
Totalt	10 808 644	131 813	10 984



Årsmelding 2020 - Badebakken Borettslag

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Hilde Fallet
Styremedlem, Elin Svarstad
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Anders Humstad
Varamedlem, Tore Igelkjøn
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 (korriger alternativene hvis selskapet har et system)

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 siden forrige generalforsamling avholdt 15 styremøter. Flere av møtene har blitt gjennomført digitalt grunnet retningslinjer knyttet til den Covid-19 pandemien. Styret har jobbet med om flere større styresaker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS og forsikringssaker.

Styret har påbegynt arbeidet med større vedlikeholdsprosjekter som var blitt utsatt pga. det omfattende arbeidet med rørutskiftingsprosjekt samt balkongprosjektet i M242.

Under følger en kort orientering om noen av hovedsakene som styret har jobbet med:

Rørutskifting VVS

Rørutskiftingsprosjektet ble formelt avsluttet høsten 2020. Det har i ettertid vært noe oppfølging, blant grunnet mindre lekkasjer hos enkelte beboere. Styret har inngått avtale med Trygg VVS om årlig ettersyn av rørene.

I forbindelse med rørutskiftingsprosjektet ble det avdekket at flere av varmtvannsberederne burde skiftes ut. Det var svært varierende alder og type på berederne i borettslaget. Styret har lagt opp til at utskiftingen av varmtvannsberederne skal skje i to faser. I den første fasen ble byggene med de eldste berederne prioritert, mens øvrige skal skiftes ut innen fem år. Etter innhenting av tilbud fra flere leverandører, inngikk styret avtale med Hagen VVS om utskifting og årlig ettersyn av berederne i M232, M238 og M242. Utskifting ble gjennomført i februar/ mars 2021.

Vinterhager og takvinduer

Flere beboere har meldt om vanninntrengning i vinterhager og fra takvinduer. Styret har inngått avtale med OBOS-prosjekt om hjelp til å utarbeide kravspesifikasjon og innhente tilbud for utskifting av takvinduer. Fristen for å gi tilbud på arbeidet var i april 2021. Etter vurdering av mottatte tilbud vil styret inngå avtale med leverandør for arbeidet. Målet er at arbeidene kommer i gang høsten 2021. Styret har også inngått avtale med Profilteam AS om utbedring av vinterhager hvor beboere har rapportert lekkasjer. Profilteam AS vil legge beslag på sidene av vinterhagene for å hindre lekkasjer. Grunnet strengere Covid-19 tiltak har firmaet måtte vente med arbeidene, fordi firmaet har en stor andel svenske sesongarbeidere.

Bredbånd og TV

Styret har inngått avtale med HomeNet som ny leverandør av internett og TV til borettslaget. Bakgrunnen er at den eksisterende avtalen med Telia, tidligere Get, måtte refoandres. Styret innhentet tilbud fra flere tilbydere og vurderte tilbudet fra HomeNet som det klart beste. Avtalen innebærer også oppgradering av fiberoptisk nettverk i byggene. Dette arbeidet vil bli gjennomført i løpet av vår/høst 2021. Styret viderefører inntil videre praksis med kollektiv TV-avtale. Samlet sett vil kostnadene for ny avtale, inklusiv oppgradering av infrastruktur, medføre en marginal økning av borettslagets utgifter (fra 304 kr. per boenhet per måned til 333 kr.). Den valgte løsningen gir også beboerne godt rabatterte priser på internett, inklusive høyhastighetsnett (fiber). Den nye avtalen med HomeNet trer i kraft når den eksisterende avtalen med Telia opphører i august.

Brannsikkerhet

Styret har inngått avtale med Gowens AS for kontroll av brannslanger og utskifting av røykvarslere i alle leiligheter i borettslaget. Arbeidet blir gjennomført høsten 2021. I tillegg er det inngått avtale med Avarn vaktsselskap om varsling ved utløst brannalarmanlegg i garasjen og leiligheter i M236.

Fellesdører

Styret har startet arbeid med å skifte ut fellesdører i borettslaget. Styret har gjennomført brannbefaring med ekstern spesialist, kartlagt tilstanden på dørene i alle bygg og utarbeidet underlagsmateriale for kravspesifikasjon. Styret legger opp til at alle fellesdører skal skiftes ut. Dette omfatter ytterdører, kjellerdører og dører til sykkelbod. I tillegg vil prosjektet omfatte enkelte dører til kjellerboder som er i dårlig stand. Styret har inngått avtale med Obos- prosjekt om utarbeiding av kravspesifikasjon og innhenting av tilbud. Målet er at arbeidet starter høsten 2021, men kan bli utsatt noe grunnet prosjektet med utskifting av takvinduer.

DNMO – bygging på nabotomten

Styret har fulgt opp utbyggingen av nabotomten, Bergensgata 41/43. Utbygger sender varsler og informasjon til styret som så har blitt videresendt beboerne elektronisk. Styret har også respondert på høringer som har kommet underveis i byggefasen.

Dugnad

Det har ikke blitt avholdt dugnader i 2020 grunnet Covid 19- situasjonen. Styret har i stedet bedt vaktmester Andersen utføre nødvendig arbeid på grøntområdet. I og med situasjonen er som den er, legges det opp til at styret vil gjennomføre dette på samme måte også våren 2021.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2021