Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 30.05.2023 kl. 18:00 - Maridalsveien 242

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om oppgradering av uteareal og sykkelparkering
- 5.2 Endring av ordensregler for garasje
- 5.3 Endring av vedtekter for vedlikehold av balkonger

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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 orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 189 200,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om oppgradering av utearealer og sykkelparkering

Bakgrunn

Etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 22. november 2021 og ordinær generalforsamling 5. mai 2022 har styret arbeidet med alternativer for bedre sykkelparkering i borettslaget. Styret er kjent med at tidligere styrer ved flere anledninger har vurdert hvordan borettslaget skal sikre en langsiktig og god plan for oppgradering og vedlikehold av alle utearealer i borettslaget, men at arbeid med dette har blitt utsatt pga. flere større prosjekter (stigerør, vinduer, dører o.a.). Ved utredning av sykkelparkering, vurderte nåværende styre at det var hensiktsmessig å se på dette som et delelement i en generell plan for utvikling og vedlikehold av utearealer.

Styret har vært i dialog med flere entreprenører og landskapsarkitekter for utarbeidelse av forslag til sykkelparkering. Styret har vektlagt at forslag skal være en del av en langsiktig plan for endring i utformingen av våre utearealer. Etter innledende dialoger, ble LARK landskapsarkitekter engasjert for å utarbeide en helhetlig plan for sykkelparkering og oppgradering av nærliggende utearealer.

LARK har vurdert alle ikke-bebygde uteområder, og de mener at området syd på tomten er best egnet for å etablere et større antall lett tilgjengelige sykkelparkeringer under tak. LARK estimerer at det er plass til cirka 60 sykkelparkeringer under tak, se vedlagte skisser. Til orientering var det i de opprinnelige arkitekttegninger for borettslaget avsatt plass til sportsboder på samme sted. LARK har i tråd med styrets ønsker også foreslått endringer i nærliggende arealer. LARK mener at de foreslåtte endringene vil gi beboerne bedre utnyttelse og glede av et solrikt utendørsareal.

Styrets vurdering

Styret mener at forslaget fra LARK for sykkelparkering og oppgradering av utearealer er godt og helhetlig. Et foreløpig estimat fra LARK er at utbyggingen vil koste ca. 1,5 millioner kroner.

Ettersom beboerne i M236 og M242 ikke har innendørs sykkelparkering, vurderer styret at disse 36 andelene bør ha fortrinnsrett til en plass hver i det nye anlegget. Dette vil gi dem samme parkeringsmulighet for sykkel som andelseiere i de andre blokkene.

Styret vil arbeide videre med betalingsordning for oppstillingsplasser for sykler.

Forslag til vedtak: Vedtak 1: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å oppgradere arealene syd på tomten og etablere ca. 60 utendørs sykkelparkeringer under tak, med utgangspunkt i vedlagte konseptskisser.

Vedtak 2: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil én million kroner til formålet.

Vedtak 3: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til at andeler i M236 og M242 får tildelt én oppstillingsplass hver i det nye anlegget.

5.2 Endring av ordensregler for garasje

Bakgrunn

Styret avholdt beboermøte med brukerne av garasjen i november 2022. Etter innspill og diskusjoner fra dette møtet har styret utarbeidet forslag til nye ordensregler for bruk av garasjeanlegget.

Den berørte paragrafen er i dag som følger:

> **8. GARASJEANLEGG**
>
> Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøyer som bil, motorsykkel, osv. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er derfor ikke tillatt å sette opp hyller eller på annen måte oppbevare ting i garasjen. Det er heller ikke tillatt å parkere biler som kan karakteriseres som vrak. Det er imidlertid tillatt for bileier å oppbevare ett sett med bildekk, dvs. 4 dekk, på egen garasjeplass.

Forslag til vedtak: Paragraf **8. GARASJEANLEGG** endres til:

a) Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy. Området er ikke beregnet for oppbevaring av beboernes eiendeler utover dette. Det er ikke tillatt å etablere oppbevaringsløsninger slik som fastmonterte hyller, skap, bygge boder eller lignende.

b) Alle plasser skal være oppmerket og kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerket område, slik at det ikke hindrer ferdsel og/eller tilgang for andre brukere.

c) Etter avtale med styret er det lov å installere permanente anker i gulv og vegg for fastlåsing av mindre kjøretøyer som f.eks. motorsykler.

d) Følgende kjøretøyrelatert utstyr kan lagres på bakken på eget oppmerket område, under forutsetning av at det fjernes ved varsel om feiing av garasje og ellers ikke er til hinder for andre andelseiere:

1. Et sett hjul (dekk) – maksimalt 4 stykk
2. Takstativ (ikke takboks) og sykkelstativ for bruk på kjøretøy
3. Hundebur
4. Sykkeltilhenger
5. Seter til kjøretøy (barneseter, uttakbare seter)

5.3 Endring av vedtekter for vedlikehold av balkonger

Bakgrunn

Med erfaring fra de siste års vedlikeholdsarbeid på balkonger og terrasser, vurderer styret det som hensiktsmessig å tydeliggjøre vedlikeholdsansvaret for disse. Styret fremmer derfor forslag om endringer i borettslagets vedtekter.

Nåværende vedtekter er som følger:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(8) Vedlikehold på innsiden av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar i sin helhet. Med innside av balkong menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing/beising av alt treverk, utskifting rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

Når det gjelder plattingen i første etasje er andelseier ansvarlig for alt vedlikehold av treverk.

(9) Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, en er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, piper og varmluftpumper. Styret vil tinglyse heftelser på eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(6) Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt vedlikehold utvendig samt reparasjon og utskifting av bærende konstruksjoner i forbindelse med balkong/platting. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til de berørte andelseiere.

Forslag til vedtak: **Punkt 5-1 (8) endres til:**

Overflatevedlikehold av balkonger/plattinger er andelseiers ansvar. Overflatevedlikeholdet omfatter, men er ikke begrenset til, maling, oljing / beising av alt treverk, rensing av sluk, snørydding samt annet alminnelig vedlikehold.

Punkt 5-1 (9) endres til:

Eksterne anlegg som er satt opp av beboer etter godkjennelse fra styret vil ikke utløse vedlikeholdsplikt for borettslaget. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, anlegg som markiser, utvendige persienner, takterrasser, piper og varmluftpumper. Styret skal tinglyse heftelser på større eksterne anlegg til andeler for å sikre at ansvarsforholdet følger andelen ved salg. Dersom borettslaget påføres ekstra kostnader som følge av manglende vedlikehold, kan borettslaget kreve kostnader for nødvendige utbedringer, delvis eller i sin helhet, refundert fra andelseier.

Punkt 5-2 (6) endres til:

Borettslaget har vedlikeholdsansvar for fasade og vil således være ansvarlig for alt større vedlikehold av balkong/platting. Dette omfatter reparasjon og utskifting av dekke og bærende konstruksjoner. Dette ansvaret sikres et fast påslag i husleien til berørte andelseiere. Takterrasser er ikke omfattet av denne

vedlikeholdsplikten, og ansvaret for takterrassen vil tilfalle andelseier gjennom heftelser på den enkelte leilighet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (2022-2024)
Styremedlem, Roger Bjugn (2021-2023)
Styremedlem, Geir Sørensen (2022-2024)
Styremedlem, Magnar Setekleiv (2022-2024)
Styremedlem, Helge Olav Haneseth Ramstad (2021-2023)
Varamedlem, Tore Igelkjøn (2022-2023)
Varamedlem, Øystein Wethe Hanssen (2022-2023)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Roger Bjugn og Helge Olav H. Ramstad, til valg. Det kan velges opptil to styremedlemmer for 2 år. Det er tillatt med gjenvalg av dagens styremedlemmer.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem velges for ett år av gangen. Det skal velges to varamedlemmer. Gjenvalg av dagens varamedlemmer er tillatt.

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 015 147**	**5 371 979**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	943 958	-1 442 170
Tilbakeføring av avskrivning	71 772	71 772
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 010 801	-986 434
B. Årets endring disponible midler	**4 928**	**-2 356 832**
C. Disponible midler	**3 020 075**	**3 015 147**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	1 456	0
Restansekonto	24 389	17 024
Mellomregning finansieringsforetak	0	21 003
Forskuddsbetalte forsikr.premie	438 973	406 915
Andre forskuddsbet. kostnader	2 948	35 514
Driftskonto	756 308	1 233 192
Andre bankinnskudd	2 413 471	3 134 634
Leverandører	-590 026	-1 798 423
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 461	-1 481
Mellomregning finansieringsforetak	-13 343	0
Forskudd / overdekning	-12 640	-33 231
Disponible midler	**3 020 075**	**3 015 147**

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

Resultatregnskap 2022 Badebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 038 309	4 833 268	5 001 400	5 472 803
Sum leieinntekt		**5 038 309**	**4 833 268**	**5 001 400**	**5 472 803**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	71 296	477 172	30 000	33 000
Sum annen inntekt		**71 296**	**477 172**	**30 000**	**33 000**
Sum inntekt		**5 109 605**	**5 310 440**	**5 031 400**	**5 505 803**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	24 929	23 970	24 000	25 000
Styrehonorar	3	176 800	170 000	176 800	189 200
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	71 772	71 772	72 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	5	735 293	674 441	707 700	789 000
Kostnad eiendom/lokale	6	522 138	364 148	449 080	696 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	703 072	670 941	727 650	811 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	9 202	8 936	14 000	14 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	16 468	16 632	28 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	10	850 583	3 516 661	3 090 000	4 091 000
Revisjonshonorar		8 280	8 025	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		139 725	139 725	144 000	144 000
Andre honorar	11	201 715	159 396	208 000	227 000
Kontorkostnad		4 959	8 849	9 000	11 000
TV/bredbånd		64 014	284 362	340 000	32 000
Kontingent og gaver		24 600	24 600	27 000	27 000
Forsikring		411 916	382 729	435 000	445 000
Andre kostnader	12	9 129	9 129	20 000	20 000
Sum kostnad		**3 974 595**	**6 534 315**	**6 478 230**	**7 550 200**
Driftsresultat		**1 135 010**	**-1 223 875**	**-1 446 830**	**-2 044 397**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 229	67 441	63 000	55 000
Rentekostnad		270 281	285 737	257 000	326 000
Netto finansposter		**191 052**	**218 295**	**194 000**	**271 000**
Årsresultat		**943 958**	**-1 442 170**	**-1 640 830**	**-2 315 397**
Overført til/fra annen egenkapital		943 958	-1 442 170	0	0
SUM OVERFØRINGER		**943 958**	**-1 442 170**	**0**	**0**

Balanse 2022 Badebakken Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	4 619 994	4 619 994
Bygninger	4	79 317 900	79 317 900
Påkostninger	4	4 755 096	4 755 096
Andre driftsmidler	4	551 868	623 640
Sum anleggsmidler		**89 244 858**	**89 316 629**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		24 389	17 024
Kundefordringer		1 456	0
Andre kortsiktige fordringer	13	0	21 003
Forskuddsbetalte kostnader		441 921	442 429
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 169 779	4 367 826
Sum omløpsmidler		**3 637 545**	**4 848 282**
SUM EIENDELER		**92 882 403**	**94 164 911**

Balanse 2022 Badebakken Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		**8 200**	**8 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 994 166	42 050 209
Sum opptjent egenkapital		**42 994 166**	**42 050 209**
Sum egenkapital	**14**	**43 002 366**	**42 058 409**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	8 439 438	9 450 239
Borettsinnskudd		40 823 129	40 823 129
Sum langsiktig gjeld		**49 262 567**	**50 273 368**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 640	33 231
Leverandørgjeld		590 026	1 798 423
Påløpne renter		1 461	1 481
Annen kortsiktig gjeld	16	13 343	0
Sum kortsiktig gjeld		**617 470**	**1 833 135**
Sum gjeld		**49 880 036**	**52 106 503**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 882 403**	**94 164 911**
Pantstillelser	17	49 262 567	50 273 368

Sted:_____ Dato:_____

Jim Thorsen Styreleder	Geir Sørensen Styremedlem	Helge Olav Haneseth Ramstad Styremedlem
Magnar Setekleiv 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 skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 695 967	3 500 004
3609 Leie parkering	6 000	7 500
3617 Leietillegg balkonger vedlikehold	51 600	51 600
3629 Utleie garasje/p-plass med mva	1 750	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	261 520	278 667
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 019 016	995 497
3690 Andre leieinntekter	2 456	0
Sum	**5 038 309**	**4 833 268**

Konto 3690 gjelder utleie av fellesrom.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	2 668	0
3990 Andre driftsinntekter	68 627	47 850
3999 Andre inntekter	0	429 322
Sum	**71 296**	**477 172**

Konto 3957 gjelder nøkler.
Konto 3990 gjelder utleie lokaler, utleie søppelanlegg til Boligbygg kr 30 156 og innbetaling fra ladeanlegg i garasjen Lyse energi AS kr 37 066.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	24 929	23 970
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	176 800	170 000
Sum	**201 729**	**193 970**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Grøntanlegg	Tomter	Boligeiendomm	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:	296 231	0	0	0	75 000	216 764
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	72 836	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	1 835 570
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	584 125	167 432	213 513	1 835 570
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	262 856	0	55 750	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	321 269	167 432	157 763	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 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	735 293	674 441
Sum	**735 293**	**674 441**

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	115 117	108 937
6340 Heisalarm	17 970	14 956
6360 Annet renhold	20 906	15 363
6361 Fast renhold	166 227	142 995
6391 Snømåking/strøing/feiing	153 176	595
6392 Containerleie/tømming	31 729	25 077
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	17 013	56 226
Sum	**522 138**	**364 148**

Konto 6360 gjelder vask av avfallsbrønner, felles avfallssystem.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	703 072	670 941
Sum	**703 072**	**670 941**

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	9 202	8 936
Sum	**9 202**	**8 936**

Konto 6420 gjelder Bevar/HMS og SMS-tjenester fra Keyteq Labs for 2022.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	4 427	0
6525 IT utstyr	0	1 177
6540 Inventar	0	4 062
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 079	6 392
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 352	4 514
6552 Driftsmateriell	609	488
Sum	**16 468**	**16 632**

Konto 6500 gjelder hekksakser.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	436 887	2 702 936
6602 Vedlikehold VVS	207 605	361 139
6603 Vedlikehold elektro	23 545	79 099
6611 Vedlikehold heiser	35 493	35 333
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	688	3 946
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	27 409	211 027
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	35 208	13 193
6630 Egenandel forsikring	0	-10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	16 250	11 250
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 566	61 786
6648 Vedlikehold dører og porter	55 934	46 953
Sum	**850 583**	**3 516 661**

Konto 6601 gjelder i hovedsak skifte av vinduer.
Konto 6602 gjelder kostnader skifte av beredere og rørinspeksjon..
Konto 6617 gjelder service/vedlikehold brannvarsleranlegg.
Konto 6621 gjelder service reparasjon porttelefon.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	42 340	23 834
6730 Teknisk honorar	159 375	135 563
Sum	**201 715**	**159 396**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler, rådgiving og fakturering av eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder i hovedsak utgifter for prosjekt tak/vinduer.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	2 916	0
7719 Møter, div. styret	2 300	780
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	6 200
7770 Betalingskostnader	1 052	1 056
7772 Omkostninger inkasso	1 680	0
7773 Omkostninger innkreving	1 184	1 103
7790 Andre kostnader	-3	-11
Sum	**9 129**	**9 129**

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	21 003
Sum	**0**	**21 003**

Note 14 - 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	42 050 209	943 957	42 994 166
Sum opptjent egenkapital	**42 050 209**	**943 957**	**42 994 166**
Sum egenkapital	**42 058 409**	**943 957**	**43 002 366**

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt**	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**93727004481**	**93727004473**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	4.50 %	2.95 %
Betingelser:		ann.
Beregnet innfridd:	30.03.2034	30.12.2029
Opprinnelig lånebeløp:	1 392 363	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 222 311	8 227 928
Avdrag i perioden:	84 910	925 891
Lånesaldo 31.12:	**1 137 401**	**7 302 037**
Saldo 5 år frem i tid:	697 778	2 241 501

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473	1	166 128	166 128
	1	149 102	149 102
	1	137 813	137 813
	1	105 528	105 528
	5	105 254	526 270
	11	104 814	1 152 954
	5	103 826	519 130
	3	100 567	301 701
	3	100 292	300 876
	4	99 853	399 412
	3	98 864	296 592
	1	91 120	91 120
	2	87 788	175 576
	3	87 202	261 606
	5	82 826	414 130
	5	82 240	411 200
	3	77 883	233 649
	1	77 558	77 558
	2	75 466	150 932
	5	72 921	364 605
	1	72 152	72 152
	1	70 505	70 505
	1	67 191	67 191
	1	66 276	66 276
	1	63 273	63 273
	9	61 314	551 826

Langsiktig gjeld

	3	58 311	174 933
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004481	1	25 877	25 877
	1	23 225	23 225
	1	21 466	21 466
	1	16 438	16 438
	5	16 395	81 975
	11	16 326	179 586
	5	16 172	80 860
	3	15 665	46 995
	3	15 622	46 866
	4	15 554	62 216
	3	15 400	46 200
	1	14 193	14 193
	2	13 674	27 348
	3	13 583	40 749
	5	12 901	64 505
	5	12 810	64 050
	3	12 131	36 393
	1	12 081	12 081
	2	11 755	23 510
	5	11 359	56 795
	1	11 239	11 239
	1	10 982	10 982
	1	10 466	10 466
	1	10 323	10 323
	1	9 856	9 856
	9	9 551	85 959
	3	9 083	27 249

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2985 Mellomregning finansieringsforetak	13 343	0
Sum	**13 343**	**0**

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	8 439 438
Innskuddskapital	40 823 129
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**49 262 567**
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.

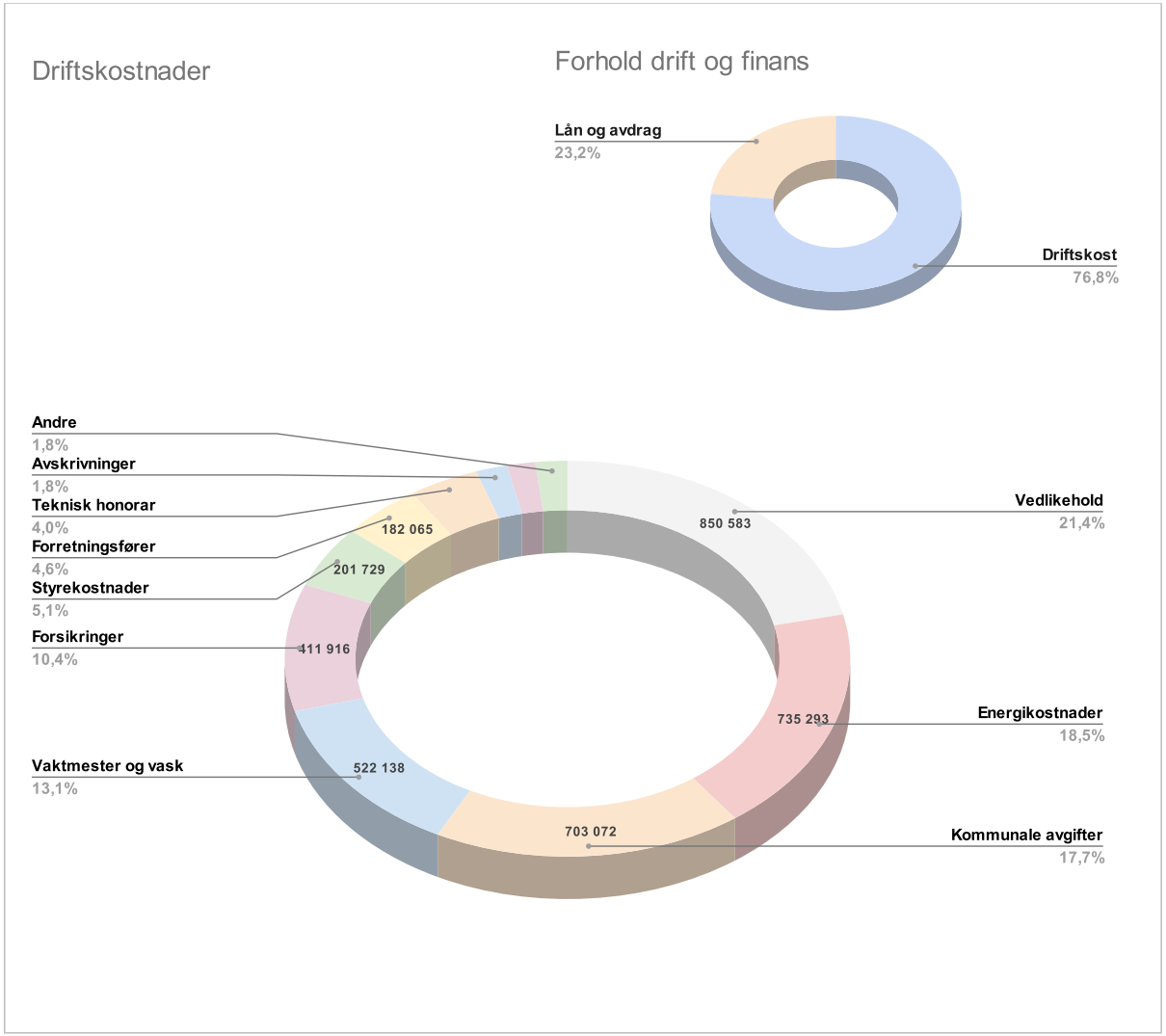
Resultat og balanse med noter for Badebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Badebakken Borettslag

Styreleder	Jim Thorsen (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Roger Bjugn (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Geir Sørensen (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Magnar Setekleiv (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Helge Olav Haneseth Ramstad (sign.)	04.05.2023

	Totalt	Snitt-andel /år	Snitt-andel /mnd
Vedlikehold	850 583	10 373	864
Energikostnader	735 293	8 967	747
Kommunale avgifter	703 072	8 574	715
Vaktmester og vask	522 138	6 368	531
Forsikringer	411 916	5 023	419
Styrekostnader	201 729	2 460	205
Forretningsfører	182 065	2 220	185
Teknisk honorar	159 375	1 944	162
Avskrivninger	71 772	875	73
Bredbånd	64 014	781	65
Andre	72 638	886	74
Driftskostnader	**3 974 595**	**48 471**	**4 039**
Netto renter lån	191 052	2 330	194
Avdrag lån	1 010 801	12 327	1 027
Lån og avdrag	**1 201 853**	**14 657**	**1 221**
Driftskost	3 974 595	48 471	4 039
Lån og avdrag	1 201 853	14 657	1 221
Totalt	**5 176 448**	**63 127**	**5 261**



KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 modifiserer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Sandefjord, 11. mai 2023
KPMG AS

Thomas Alfheim
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - 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 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Roger Bjugn
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Magnar Setekleiv
Styremedlem, Helge Olav Haneseth Ramstad
Varamedlem, Tore Igelkjøn
Varamedlem, Øystein Wethe Hanssen

Styret i Badebakken Borettslag består av ingen kvinner og 5 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 tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennom sitt HMS-arbeide oppdaget sprekkdannelser i teglstein på fasaden. Enkeltområder av fasadene ble utbedret høsten 2022. Det er planlagt ytterligere utbedringer av enkelte fasedeområder i 2023.

Lysstoffrør og vanlige lyspærer vil ikke lenger være tilgjengelige for salg i løpet av 2024 på grunn av endringer i miljølovgivning. Styret planlegger kartlegging og foreta nødvendig utskifting av lysarmaturer som ikke tilfredsstiller kravene i ny lovendring. Utskiftingen vil kunne omfatte armaturer i fellesrommet, i oppganger og i garasjen.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har siden forrige generalforsamling avholdt mer enn 15 styremøter. Styret har jobbet med flere større styresaker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS og forsikringssaker.

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

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 15. oktober og 13 mai. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt .

Økonomi

Styret har etter dialog med Gjensidige forsikring fått redusert årspremien med ca. 50 000.- kroner. Avviklingen av kollektivt TV-abonnement har gitt reduksjon av utgifter til TV/bredbånd med ca. 300 000,- kroner. Styret har sikret likviditet i budsjettet for 2022 slik at nødvendige utgifter til drift og vedlikehold har blitt gjennomført som planlagt.

Utskifting av fellesdører
Styret har engasjert OBOS Prosjekt i forbindelse med utskifting av alle fellesdører i borettslaget. Prosjektet omfatter ytterdører, kjellerdører og dører til sykkelboder, samt enkelte dører til kjellerboder. Prosjektet forventes ferdigstilt i løpet av høsten 2023 og vil ha en kostnadsramme på ca. 2,5 millioner kroner.

Uteområder og etablering av sykkelparkering
Styret har, basert på vedtak 4 i sak 5.2 på generalforsamlingen av 2022, fått utarbeidet skisser som beskriver forslag til endring av utearealene slik at utendørs sykkelparkering kan etableres. Saken blir fremlagt for ordinær generalforsamling i 2023.

Gjennomgang og utbedringer av uteområdet i borettslaget
Takket være godt oppmøte og flott innsats av andelseiere under dugnadene har borettslagets utearealer blitt godt ivaretatt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

BADEBAKKEN BORETTSLAG

SYKKELPARKERING OG OPPGRADERING AV UTEAREAL

25.04.2023

LARK

Plantekasser

Plassbygd sittebenk

Eksist. trær

(93,0)

+93,2

Eksist. forhøyning

Opphold

+92,8

Bålpanne

Fuglebad

Bevare eksist. dekke

Bro

Regnbed

(93,0)

(93,0)

Lekeplass (eksist båt)

Frukttre

Mulig passasje til sykkelparkering mot vestlig eiendomsgrense

(92,5)

16 stk

16 stk

+92,7

16 stk

16 stk

(92,5)

(93,0)

Eksist hekk mot vegg

Permeabelt dekke/ sykkelstasjon

Bevare eksist. tre

TEGNFORKLARING

- Prosjektområde
- Eiendomsgrense
- Omriss p-kjeller
- Rømningsvei / inngangspil
- Komprimert grus
- Skiferdekke (gjenbruk)
- Tredekke
- Plen
- Busk/staudefelt
- Regnbed
- Fallsand / sandkasse
- Eksisterende trær
- Nytt tre
- Fruktre
- Hekk
- Busker / bærbusker
- Stauder
- Lekelement
- Tråkkheller
- Møblering (eksist)
- Sykkelparkering 4 x 16 m / 16 plasser

N

Rev.	Rettelsen gjelder	Dato	Sign.

Oppdragsgiver: Badebakken Borettslag

Prosjektnr: 32230110

Tegningstatus: Mulighetsstudie

Dato: 12.04.2023

Saksb.:

Tegnet: MJB

Kontr.: GFH

Målestokk/format: 1:200 / A3 1:100 / A1

Landskapsplan
Foreløpig

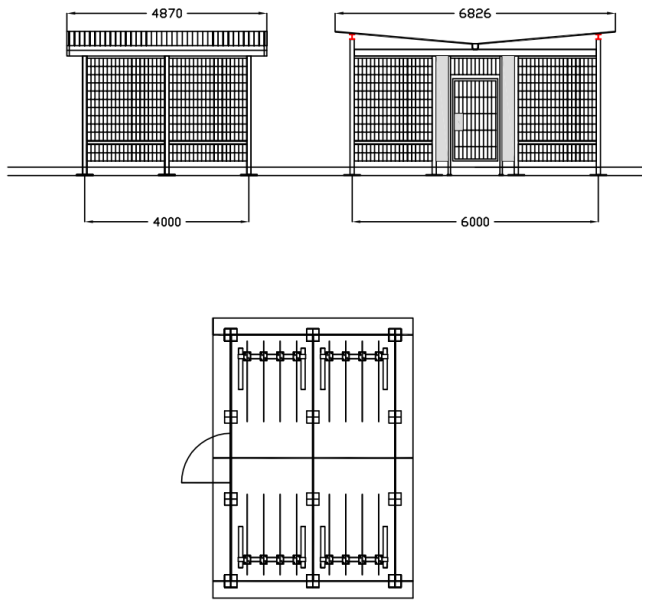
LARK
Postboks 457 Skøyen
0213 Oslo
Tlf. 23 13 12 00
lark.no post@lark.no

Tegning nr.:

Rev.:

INSPIRASJON SYKKELPARKERING

FORESLÅTT PRINSIPP FOR OPPBYGGNING



INSPIRASJON
OPPHOLDSAREAL OG LEK