



INNKALLING 2024

Badebakken Borettslag

Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00

Fellesrommet i Maridalsveien 242

Styrets oppgaver

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

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 skadesaker 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 forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- 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 løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider 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 Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Badebakken Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 197.000 ,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jim Thorsen (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Geir Sørensen (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Magnar Setekleiv (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Rudolf Mevik (Fra 2022 - 2025)
Styremedlem, Hege Søggaard Moen (Fra 2022 - 2025)
Varamedlem, Roger Bjugn (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Tom Aleksander Bråthen (Fra 2023 - 2024)

5.1 Valg av leder

Styreleder, Jim Thorsen er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Geir Sørensen og Magnar Setekleiv er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Roger Bjugn og Tom Aleksander Bråthen er på valg.

Disponible midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 3 020 075 | 3 015 147 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -1 244 119 | 943 958 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 71 772 | 71 772 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 2 000 | -1 010 801 |
| B. Årets endring disponible midler | -1 170 346 | 4 928 |
| C. Disponible midler | 1 849 729 | 3 020 075 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 2 203 890 | 3 637 545 |
| Kortsiktig gjeld | -354 162 | -617 470 |
| C. Disponible midler | 1 849 729 | 3 020 075 |

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

Resultatregnskap 2023 Badebakken Borettslag

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| INNETEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 5 233 480 | 5 038 309 | 5 472 803 | 5 510 250 |
| Sum leieinntekt | | 5 233 480 | 5 038 309 | 5 472 803 | 5 510 250 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 179 285 | 71 296 | 33 000 | 161 000 |
| Sum annen inntekt | | 179 285 | 71 296 | 33 000 | 161 000 |
| Sum inntekt | | 5 412 765 | 5 109 605 | 5 505 803 | 5 671 250 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 26 677 | 24 929 | 25 000 | 27 777 |
| Styrehonorar | 3 | 189 200 | 176 800 | 189 200 | 197 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 4 | 71 772 | 71 772 | 0 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 605 322 | 735 293 | 789 000 | 750 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 5 | 416 717 | 522 138 | 696 000 | 586 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 843 701 | 703 072 | 811 000 | 988 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6 | 11 442 | 9 202 | 14 000 | 35 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 7 | 7 826 | 16 468 | 23 000 | 25 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 8 | 3 577 823 | 850 583 | 4 091 000 | 3 021 000 |
| Revisjonshonorar | | 8 851 | 8 280 | 6 000 | 9 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 143 777 | 139 725 | 144 000 | 151 500 |
| Andre honorar | | 81 539 | 201 715 | 227 000 | 103 000 |
| Kontorkostnad | | 3 936 | 4 959 | 11 000 | 8 100 |
| TV/bredbånd | | 37 453 | 64 014 | 32 000 | 48 000 |
| Kontingent og gaver | | 24 600 | 24 600 | 27 000 | 25 000 |
| Forsikring | | 444 479 | 411 916 | 445 000 | 387 000 |
| Andre kostnader | | 9 745 | 9 129 | 20 000 | 20 000 |
| Sum kostnad | | 6 504 860 | 3 974 595 | 7 550 200 | 6 381 877 |
| Driftsresultat | | -1 092 095 | 1 135 010 | -2 044 397 | -710 627 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 133 374 | 79 229 | 55 000 | 45 000 |
| Rentekostnad | | 285 397 | 270 281 | 326 000 | 238 150 |
| Netto finansposter | | 152 024 | 191 052 | 271 000 | 193 150 |
| Årsresultat | | -1 244 119 | 943 958 | -2 315 397 | -903 777 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -1 244 119 | 943 958 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -1 244 119 | 943 958 | 0 | 0 |

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 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 | 480 096 | 551 868 |
| Sum anleggsmidler | | 89 173 086 | 89 244 858 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 23 613 | 24 389 |
| Kundefordringer | | 27 | 1 456 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 1 877 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 146 802 | 441 921 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 2 031 572 | 3 169 779 |
| Sum omløpsmidler | | 2 203 890 | 3 637 545 |
| SUM EIENDELER | | 91 376 976 | 92 882 403 |

Balanse 2023 Badebakken Borettslag

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 8 200 | 8 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 8 200 | 8 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 41 750 047 | 42 994 166 |
| Sum opptjent egenkapital | | 41 750 047 | 42 994 166 |
| Sum egenkapital | 9 | 41 758 247 | 43 002 366 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 10 | 8 441 438 | 8 439 438 |
| Borettsinnskudd | | 40 823 129 | 40 823 129 |
| Sum langsiktig gjeld | | 49 264 567 | 49 262 567 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 7 574 | 12 640 |
| Leverandørgjeld | | 304 114 | 590 026 |
| Påløpne renter | | 1 955 | 1 461 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 40 519 | 13 343 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 354 162 | 617 470 |
| Sum gjeld | | 49 618 729 | 49 880 036 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 91 376 976 | 92 882 403 |
| Pantstillelser | 11 | 49 264 567 | 49 262 567 |

Sted: _____

Dato: _____

Jim Thorsen
Styreleder

Hege Søgaard Moen
Styremedlem

Rudolf Mevik
Styremedlem

Geir Sørensen
Styremedlem

Magnar Setekleiv
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.

Borettslag består av 82. Boligseksjoner

Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 3 880 848 | 3 695 967 |
| 3609 Leie parkering | 6 000 | 6 000 |
| 3617 Leietillegg balkonger vedlikehold | 51 600 | 51 600 |
| 3629 Utleie garasje/p-plass med mva | 0 | 1 750 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 261 375 | 261 520 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 1 033 657 | 1 019 016 |
| 3690 Andre leieinntekter | 0 | 2 456 |
| Sum | 5 233 480 | 5 038 309 |

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| 3957 Nøkkelsalg | 0 | 2 668 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 179 285 | 68 627 |
| Sum | 179 285 | 71 296 |

Konto 3990 gjelder utleie av lokaler, utleie av søppelanlegg og viderefakturerings av rørleggerarbeid til Boligbygg, totalt kr 125 857,-. I tillegg inkluderer den innbetalingen fra ladeanlegget i garasjen fra Lyse Energi AS på kr 37 066,-.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 26 677 | 24 929 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 189 200 | 176 800 |
| Sum | 215 877 | 201 729 |

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

Note 4 - Varige driftsmidler

| | Grøntanlegg | Tomter Boligeiendomme | 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: | 314 827 | 0 | 0 | 0 | 75 000 | 216 764 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 54 240 | 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: | 301 797 | 0 | 69 985 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 282 328 | 167 432 | 143 528 | 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. Borettslag består av 82. Boligseksjoner. Sameiet er oppført på gnr. 222 g.nr 142 i 0301 Oslo kommune.

Borettslaget eier tomten.- Tomt: Areal 5.104,3 m2, gnr.222, bnr.142.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 138 813 | 115 117 |
| 6340 Heisalarm | 23 668 | 17 970 |
| 6343 Serviceavtaler | 1 622 | 0 |
| 6360 Annet renhold | 17 938 | 20 906 |
| 6361 Fast renhold | 163 544 | 166 227 |
| 6364 Matteleie | 7 824 | 0 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 15 657 | 153 176 |
| 6392 Containerleie/tømming | 27 376 | 31 729 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 20 277 | 17 013 |
| Sum | 416 717 | 522 138 |

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|---------------|--------------|
| 6420 Leie av datautstyr | 11 442 | 9 202 |
| Sum | 11 442 | 9 202 |

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|--|--------------|---------------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 3 856 | 4 427 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 2 018 | 2 079 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 952 | 9 352 |
| 6552 Driftsmateriell | 0 | 609 |
| Sum | 7 826 | 16 468 |

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|----------------|
| 6601 Vedlikehold bygg | 148 814 | 436 887 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 164 672 | 207 605 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 65 102 | 23 545 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 337 634 | 35 493 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 63 371 | 688 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr | 20 677 | 27 409 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 14 072 | 35 208 |
| 6643 Glassarbeid/Vindu | 0 | 16 250 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 41 836 | 11 566 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 2 721 648 | 55 934 |
| Sum | 3 577 823 | 850 583 |

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

Note 9 - 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 | 42 994 166 | -1 244 119 | 41 750 047 |
| Sum opptjent egenkapital | 42 994 166 | -1 244 119 | 41 750 047 |
| Sum egenkapital | 43 002 366 | -1 244 119 | 41 758 247 |

Note 10 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Bank ASA | Handelsbanken Eiendomskreditt | Handelsbanken |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Formål: | Vedlikehold og rehabilitering | | |
| Lånenummer: | 16367731854 | 93727004481 | 93727004473 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2020 | 2019 |
| Rentesats: | 5.40 % | 6.00 % | 2.95 % |
| Betingelser: | flyttende renter | | ann. |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2053 | 26.10.2023 | 30.12.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 4 100 000 | 1 392 363 | 10 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 1 137 401 | 7 302 037 |
| Avdrag i perioden: | 7 090 | 1 137 401 | 953 509 |
| Opptak i perioden: | 2 100 000 | 0 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 2 092 910 | 0 | 6 348 528 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 935 571 | 0 | 1 137 330 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367731854 | 1 | 47 616 | 47 616 |
| | 1 | 42 736 | 42 736 |
| | 1 | 39 500 | 39 500 |
| | 1 | 30 247 | 30 247 |
| | 5 | 30 168 | 150 840 |
| | 11 | 30 042 | 330 462 |
| | 5 | 29 758 | 148 790 |
| | 3 | 28 824 | 86 472 |
| | 3 | 28 746 | 86 238 |
| | 4 | 28 620 | 114 480 |
| | 3 | 28 336 | 85 008 |
| | 1 | 26 117 | 26 117 |
| | 2 | 25 162 | 50 324 |
| | 3 | 24 994 | 74 982 |
| | 5 | 23 740 | 118 700 |
| | 5 | 23 572 | 117 860 |
| | 3 | 22 323 | 66 969 |
| | 1 | 22 230 | 22 230 |
| | 2 | 21 630 | 43 260 |
| | 5 | 20 901 | 104 505 |
| | 1 | 20 680 | 20 680 |
| | 1 | 20 208 | 20 208 |
| | 1 | 19 258 | 19 258 |
| | 1 | 18 996 | 18 996 |

Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|----|---------|-----------|
| | 1 | 18 135 | 18 135 |
| | 9 | 17 574 | 158 166 |
| | 3 | 16 713 | 50 139 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727004473 | 1 | 144 435 | 144 435 |
| | 1 | 129 632 | 129 632 |
| | 1 | 119 817 | 119 817 |
| | 1 | 91 748 | 91 748 |
| | 5 | 91 509 | 457 545 |
| | 11 | 91 127 | 1 002 397 |
| | 5 | 90 268 | 451 340 |
| | 3 | 87 435 | 262 305 |
| | 3 | 87 196 | 261 588 |
| | 4 | 86 814 | 347 256 |
| | 3 | 85 954 | 257 862 |
| | 1 | 79 221 | 79 221 |
| | 2 | 76 324 | 152 648 |
| | 3 | 75 815 | 227 445 |
| | 5 | 72 011 | 360 055 |
| | 5 | 71 501 | 357 505 |
| | 3 | 67 713 | 203 139 |
| | 1 | 67 430 | 67 430 |
| | 2 | 65 612 | 131 224 |
| | 5 | 63 399 | 316 995 |
| | 1 | 62 731 | 62 731 |
| | 1 | 61 298 | 61 298 |
| | 1 | 58 417 | 58 417 |
| | 1 | 57 621 | 57 621 |
| | 1 | 55 011 | 55 011 |
| | 9 | 53 308 | 479 772 |
| | 3 | 50 697 | 152 091 |

Note 11 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2023 |
|---|-------------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld | 8 441 438 |
| Innskuddskapital | 40 823 129 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 49 264 567 |
| 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.) | 10.04.2024 |
| Styremedlem | Hege Søgaard Moen (sign.) | 02.04.2024 |
| Styremedlem | Magnar Setekleiv (sign.) | 10.04.2024 |
| Styremedlem | Geir Sørensen (sign.) | 08.04.2024 |
| Styremedlem | Rudolf Mevik (sign.) | 08.04.2024 |

Til generalforsamlingen i Badebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Badebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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

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 modifierer 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 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-12 18:39:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 331DF-SA65N-XMQPC-S43GQ-ZCOIV-681ID

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

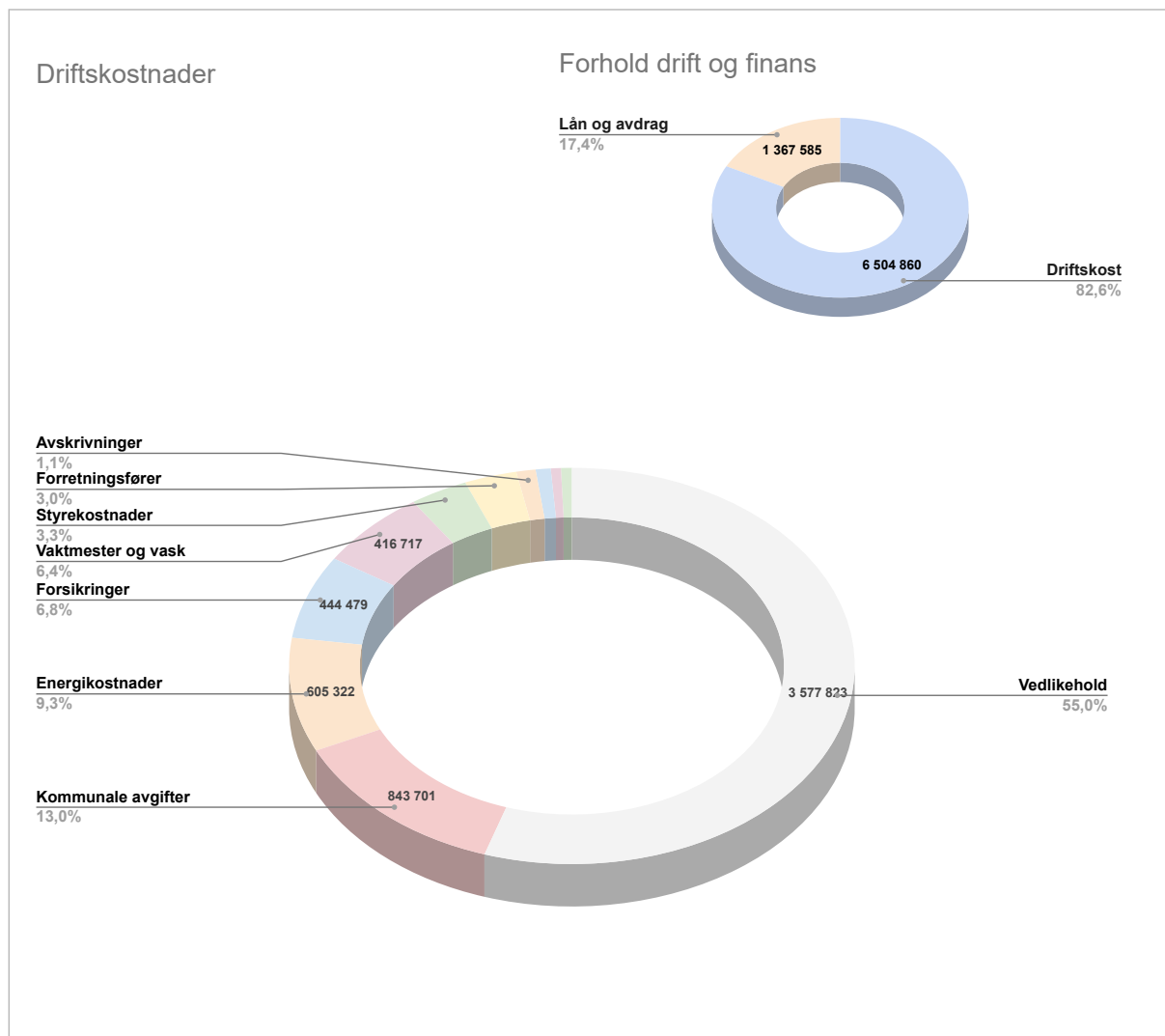
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

| | Totalt | Snitt- andel /år | Snitt- andel /mnd |
|------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Vedlikehold | 3 577 823 | 42 593 | 3 549 |
| Kommunale avgifter | 843 701 | 10 044 | 837 |
| Energikostnader | 605 322 | 7 206 | 601 |
| Forsikringer | 444 479 | 5 291 | 441 |
| Vaktmester og vask | 416 717 | 4 961 | 413 |
| Styrekostnader | 215 877 | 2 570 | 214 |
| Forretningsfører | 195 520 | 2 328 | 194 |
| Avskrivninger | 71 772 | 854 | 71 |
| Teknisk honorar | 55 795 | 664 | 55 |
| Bredbånd | 37 453 | 446 | 37 |
| Andre | 40 401 | 481 | 40 |
| Driftskostnader | 6 504 860 | 77 439 | 6 611 |
| Netto renter lån | 152 024 | 1 854 | 154 |
| Avdrag lån | 1 215 561 | 14 824 | 1 235 |
| Lån og avdrag | 1 367 585 | 16 678 | 1 390 |
| Driftskost | 6 504 860 | 79 328 | 6 611 |
| Lån og avdrag | 1 367 585 | 16 678 | 1 390 |
| Totalt | 7 872 445 | 96 005 | 8 000 |



Årsmelding 2023 - Badebakken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jim Thorsen
Styremedlem, Geir Sørensen
Styremedlem, Magnar Setekleiv
Styremedlem, Rudolf Mevik
Styremedlem, Hege Søggaard Moen
Varamedlem, Roger Bjugn
Varamedlem, Tom Aleksander Bråthen

Styret i Badebakken Borettslag består av 1 kvinne og 4 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.

Styret økte innsatsen med å registrere og følge opp avvik og tiltakssaker både for HMS og generelt vedlikehold. Avvik og tiltak ble registrert etter egenkontroller og ved tilfeldige observasjoner gjennom hele året, og alle sakene ble evaluert.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Det ble gjennomført to egenkontroller av bygningsmassen av styrets egne medlemmer. Lekeplasser ble sjekket en gang i måneden. Det var også sjekk av at service ble utført på heiser og garasjeport.

Elektriker har kontrollert alle elektriske fellesanlegg i alle blokker, og utført nødvendig oppgradering av tavlene.

Utbedringer inkluderer blant annet utbedring av antiskliteip i trapper, festing av løs lysbryter, fjerning av brennbart avfall og merking av rømningsveier i fellesrom.

Styrets arbeid

Borettslagets styre har siden forrige generalforsamling avholdt mer enn 13 styremøter. Styret har jobbet med flere større saker, fulgt opp enkelthenvendelser fra beboere og utført faste oppgaver innenfor økonomi, HMS og forsikringssaker.

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

Dugnader

Det ble avholdt dugnad 14. oktober 2023 og 27. april 2024. Styret ønsker å takke alle deltakerne som har bidratt til å holde borettslaget i god stand.

Økonomi

Styret har utført drift og vedlikehold i henhold til budsjett.

Utskifting av fellesdører

Styret har fått skiftet ut alle fellesdører høsten 2023. Prosjektet har tilført automatiske dørpumper på inngangsdører samt etablering av nytt digitalt nøkkelsystem fra iLOQ.

Uteområder og etablering av sykkelparkering

Styret har arbeidet videre med prosjekt for etablering av sykkelparkering og oppgradering av uteområdet. Styret har avholdt beboermøte samt ekstraordinær generalforsamling knyttet til økte kostnader for prosjektet. Det er forventet at prosjektet starter opp høsten 2024.

Branntilfelle

7. februar oppstod det brann i en leilighet i M242. Brannvesenet kom raskt til åstedet og fikk slukket brannen. Brannen forårsaket ingen personskader. Etter brannen har styret arrangert beboermøte hvor brannvesenet og styret sammen med beboere fikk snakket om brannen. Både brannvesenet og styret svarte på spørsmål fra møtedeltakere. Det er pågående arbeider for utbedring av skader etter brannen. Arbeidene vil ta flere måneder å ferdigstille. Utbedringsarbeider gjennomføres i regi av forsikringsselskap som har tett dialog med ansvarlig utførende firma.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Badebakken Borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Fellesrommet i Maridalsveien 242

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

