



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 469 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 716 036	7 368 005
Sum inntekter		10 716 036	7 368 005
Kostnader			
Lønnskostnad		313 205	293 693
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 787	73 216
Annen driftskostnad		5 703 689	4 586 837
Sum kostnader		6 090 681	4 953 746
Driftsresultat		4 625 355	2 414 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		370 946	211 038
Sum finansinntekter		370 946	211 038
Annen finanskostnad		6 733 550	3 474 989
Sum finanskostnader		6 733 550	3 474 989
Netto finans		-6 362 605	-3 263 951
Resultat før skattekostnad		-1 737 250	-849 693
Årsresultat		-1 737 250	-849 693
Totalresultat		-1 737 250	-849 693
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 737 250	-849 693
Sum overføringer og disponeringer		-1 737 250	-849 693



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		135 956	209 743
Sum varige driftsmidler		251 071 956	251 145 743
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		805 017	786 441
Sum finansielle anleggsmidler		805 017	786 441
Sum anleggsmidler		251 876 973	251 932 184
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		136 365	44 258
Andre fordringer		391 735	357 963
Sum fordringer		528 100	402 222
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		567	567
Sum investeringer		567	567
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 230 816	9 608 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 230 816	9 608 382
Sum omløpsmidler		9 759 483	10 011 170
SUM EIENDELER		261 636 456	261 943 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		7 426 191	9 163 441
Sum opptjent egenkapital		7 426 191	9 163 441
Sum egenkapital		7 976 191	9 713 441
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 599 830	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld		250 980 630	250 980 800
Sum langsiktig gjeld		250 980 630	250 980 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		677 906	460 465
Leverandørgjeld		1 048 771	335 550
Skyldige offentlige avgifter		12 246	10 946
Annen kortsiktig gjeld		940 712	442 152
Sum kortsiktig gjeld		2 679 635	1 249 113
Sum gjeld		253 660 265	252 229 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 636 456	261 943 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408792

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 469 369
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET BAGLERBYEN
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTLAGET BAGLERBYEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 716 036	7 368 005
Sum inntekter		10 716 036	7 368 005
Kostnader			
Lønnskostnad		313 205	293 693
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 787	73 216
Annen driftskostnad		5 703 689	4 586 837
Sum kostnader		6 090 681	4 953 746
Driftsresultat		4 625 355	2 414 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		370 946	211 038
Sum finansinntekter		370 946	211 038
Annen finanskostnad		6 733 550	3 474 989
Sum finanskostnader		6 733 550	3 474 989
Netto finans		-6 362 605	-3 263 951
Resultat før skattekostnad		-1 737 250	-849 693
Årsresultat		-1 737 250	-849 693
Totalresultat		-1 737 250	-849 693
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 737 250	-849 693
Sum overføringer og disponeringer		-1 737 250	-849 693



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		135 956	209 743
Sum varige driftsmidler		251 071 956	251 145 743
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		805 017	786 441
Sum finansielle anleggsmidler		805 017	786 441
Sum anleggsmidler		251 876 973	251 932 184
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		136 365	44 258
Andre fordringer			
		391 735	357 963
Sum fordringer		528 100	402 222
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		567	567
Sum investeringer		567	567
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		9 230 816	9 608 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 230 816	9 608 382
Sum omløpsmidler		9 759 483	10 011 170
SUM EIENDELER		261 636 456	261 943 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	7 426 191	9 163 441
Sum opptjent egenkapital	7 426 191	9 163 441
Sum egenkapital	7 976 191	9 713 441
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 599 830	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld	250 980 630	250 980 800
Sum langsiktig gjeld	250 980 630	250 980 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	677 906	460 465
Leverandørgjeld	1 048 771	335 550
Skyldige offentlige avgifter	12 246	10 946
Annen kortsiktig gjeld	940 712	442 152
Sum kortsiktig gjeld	2 679 635	1 249 113
Sum gjeld	253 660 265	252 229 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 636 456	261 943 354



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5748

Borettslaget Baglerbyen



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Baglerbyen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, I OBOS sine lokaler i Kværnerbyen, Freserveien 1. Dørene åpnes 17.30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Individuell måling av strøm
8. Oppsigelse av Techem
9. Redusere felleskostnadene fra 01.07.24
10. Forslag fra styret; oppussing av oppgangene, korridorene etc.
11. Forby leietakere fri tilgang til garasjeanlegget.
12. Leietakere skal ikke være registrert på Vibbo
13. Endring i vedtekter i punkt 12. Parkering
14. Andelseiere som ble belastet via felleskostnader for bekjempelse av skjeggekke i blokk 14 i 2023, skal få alle penger tilbake.
15. Hagelaget bestemmer beskjæring av busker og trær
16. Sette opp et overvåkningskamera for søppelboden.
17. Det foreslås at uteområdet foran blokkene skal bygges tilbake akkurat på den samme måte som den var før rasering
18. Det foreslås en mistillit til styret i Baglerbyen borettslag



- 19. Bytte av forretningsfører
- 20. Energianalyse
- 21. Innføre IN-ordning
- 22. Endring av vedtekt nr. 12 - utleie av parkeringsplass
- 23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Baglerbyen



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Styret godkjenner årsregnskapet.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 5748 Årsrapport 2023 endelig.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 321 000.

Styrets innstilling
Fordeles av styret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 321 000

Sak 7

Individuell måling av strøm

Forslag fremmet av:

Forslag fra Robert Terøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opplever at vi har forholdsvis høye strømregninger, og det er vanskelig å beregne forbruket. I disse tider kan strømpriser svinge voldsomt. Jeg synes ikke Techem portalen er enkel å forholde seg til, og det er vanskelig å lese sitt eget forbruk, og ikke minst gjøre noe med det. Jeg hadde ønsket meg en Tibber løsning, eller lignende. Der vi med APP kan se forbruk i egen, og hybel.

Styrets innstilling

Etter en grundig vurdering har styret kommet frem til at det ikke støtter forslaget av følgende grunner:

Kostnader: I 2020 ble borettslaget innvilget fritak fra installasjon av Avanserte Måle- og Styringssystemer (AMS) og individuell strømmåling hos den enkelte beboer. Fritaket ble gitt på grunn av de betydelige kostnadene som er forbundet med installasjonen.

Et komplett tilbud fra Elektro Sivert lå den gang på 7,2 millioner. Med dagens priser antas det at kostnadene vil overstige dette beløpet, og det er usikkert om borettslaget vil få støtte til disse kostnadene.

Universell utforming av rømningsvei/gang: Enhver endring i måten strømmen måles på vil medføre ombygging av sikringsskapene som er plassert i gangen i hver etasje. Det vil medføre at sikringsskapene kommer lenger inn på fellesarealet, og det kan komme i strid med krav til bredden på gangen som er rømningsvei.

Det er også uklart om det vil være mulig å få økonomisk støtte til kostnadene forbundet med en eventuell omlegging av strømmålingssystemet.

Selv om vi i dag ikke støtter forslaget om individuell strømmåling, ønsker styret å informere generalforsamlingen om at vi ser verdien av å utrede alternative løsninger. Vi vil derfor igangsette en grundig utredning for å undersøke hvilke muligheter som finnes for å effektivisere strømmålingen på en måte som er økonomisk bærekraftig og i tråd med kravene til universell utforming.

Forslag til vedtak

Hente inn pristilbud på Tibber installasjon eller lignende. Felles eller for hver enkelt bruker. Legge opp til en ramme som gjør at den enkelte har mulighet til å spare inn med tiltak, som også kan komme frem i et tiltak rundt energimiljø.



Sak 8

Oppsigelse av Techem

Forslag fremmet av:

Forslag fra Dunja Sukalic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil foreslå at borettslaget sier opp sin avtale med Techem, som for tiden baserer avregningen på avleste målerverdier per andel på slutten av året. Techem avleser også strømforbruk for vaskerier, garasje og fellesarealer, for deretter å beregne gjennomsnittsprisen per kilowatt, per andel basert på månedlige fakturaer fra strømleverandøren for hele borettslaget. Avregningen produseres en gang i året.

I stedet bør alle seksjonseiere overføres til individuelle avtaler hos et selskap som forhandler strøm. Avtalen med valgt leverandør løper inntil den enkelte beboer eventuelt forhandler en egen avtale med en annen leverandør.

Dette vil gi en rekke fordeler for beboerne:

Direkte fakturering: Hver beboer får månedlig faktura direkte fra strømleverandør på faktisk forbruk. Ingen a konto betaling, ingen avregning i ettertid. Akontobetaling via felleskostnad fra OBOS avsluttes.

Individuell kontroll: Beboerne vil få fullstendig kontroll over sitt eget strømforbruk. Ved å følge opp timespriser hos sin valgte strømleverandør, kan hver beboer selv styre sitt forbruk og dra nytte av lavere priser på bestemte tidspunkter av dagen. Dette vil oppmuntre til mer bevisst strømbruk og potensielt redusere totale energiforbruket, noe som er positivt for både miljøet og lommeboken til beboerne.

Gebyrer: Beboere vil ikke lenger pådra seg unødvendige gebyrer for avregning fra tredjepartsleverandører som Techem og OBOS. Dette vil bidra til at nettleien som skal hver enkelt få på månedlig faktura ikke overstiger nåværende nettleien per andel som avregnes i dag.

For å sikre en smidig overgang til individuelle faktura, foreslår jeg at styret gis fullmakt til å avvikle den eksisterende avtalen med Techem med frist ut året. Deretter kan styret velge en strømleverandør. Senere kan den enkelte beboer eventuelt velge å forhandle frem sin egen avtale med en annen leverandør.

Jeg vil også foreslå at eksisterende undermålere omstilles til minusmålere, slik at de ikke lenger trenger å leses av strømselskapet. Hovedmåleren vil deretter måle strømforbruket for hele boligen, mens minusmåleren kan brukes av andelseieren til å avlese og avregne strømforbruket i utleiedelen, dersom det er ønskelig at leietaker skal betale for sitt eget forbruk. Med månedlig faktura direkte fra strømleverandøren vil dette bidra til rettferdig oppgjør av strømforbruket i utleiedelen.

Konklusjon: Jeg oppfordrer generalforsamlingen til å vurdere dette forslaget nøye, da det vil gi betydelige fordeler for alle beboerne i borettslaget, både økonomisk, praktisk og miljømessig. Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å implementere denne endringen og sikre en jevn overgang til individuell strømvtales for alle beboerne. Det er på tide at vi endelig implementerer noe som nesten alle borettslag i Norge har innført siden 1. januar 2019 da forskrifter om obligatoriske AMS-målere trådte i kraft.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men vi må først finne en alternativ tilbyder til Techem.

Vi vil derfor starte en grundig utredning av alternative tilbydere og vurdere å si opp avtalen med Techem når vi har kartlagt aktuelle alternativer.



Forslag til vedtak

Jeg vil foreslå at borettslaget sier opp sin avtale med Techem

Sak 9

Redusere felleskostnadene fra 01.07.24

Forslag fremmet av:

Forslag fra Dunja Sukalic

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra og med 1. januar 2024 betaler vi 12,5 prosent mer i felleskostnader sammenlignet med 2023. I midten av november begynte vi å følge opp fyllingsgraden i søppelbeholderne før hver tømning etter en gjennomgang av økte kommunale avgifter. Det viste seg at minst 3 beholdere var tomme hver gang for tømning. Etter å ha beregnet kostnadene, fant vi ut at ved å redusere hyppigheten av søppeltømming fra 3 til 2 ganger i uken, kunne vi spare rundt 156 000 kr.

Derfor har vi fra januar 2024 innført et sparetiltak ved å informere kommunen om endringen av frekvensen på søppeltømming fra 3 til 2 ganger i uken. Dette tiltaket har vist seg å være vellykket, med bare noen få tilfeller av overfylte containere på grunn av værforhold som hindret kommunen i å hente søppel.

Siden dette sparetiltaket sparer oss rundt 156 000 kr, har jeg gjort en beregning for å finne ut hvordan vi kan implementere denne besparelsen for å redusere fellesutgiftene knyttet til kommunale utgifter som vi sparer med søppeltømmingstiltaket.

Beregningene viser at ved å redusere dagens felleskostnader tilsvarende beløpet vi sparer på kommunale avgifter, kan vi redusere felleskostnadene med 8 prosent fra juli 2024. Til tross for denne reduksjonen, vil vi likevel se en økning i fellesutgiftene på 8 prosent ved slutten av året, noe som fortsatt er høyere enn KPI-indeksen på 4,8 prosent oppgått i desember 2023.

En økning på 8 prosent, etter en reduksjon på 8 prosent fra juli, anses som forsvarlig i forhold til størrelsen på de disponible midlene i borettslaget, som blant annet benyttes til å vurdere behovet for endringer i størrelsen på innkrevde felleskostnader.

I vedlegg 1, nederst i innkallingen, følger beregningen som forslaget om reduksjon av felleskostnader er basert på.

Styrets innstilling

Styrets ønsker å utsette endringer knyttet til en eventuell reduksjon felleskostnadene inntil vi har tydelige data om den faktiske innsparingene som følge av endringer i søppeltømmingssystemet. Vi vil nøye overvåke og evaluere innsparingen frem mot budsjettprosessen for 2025 før vi tar en endelig beslutning om eventuell justering av husleien basert på besparelsen fra søppeltømming og kostnadsutviklingen forøvrig.

For øvrig gjør vi oppmerksom på at Obos' anbefaling til budsjettet for 2024 var å øke felleskostnadene med 25% fra 01.01.24.

Styret valgte i stedet å sette opp med 12,5% med bakgrunn i at styret mente forslaget fra OBOS innebar en for drastisk økning i denne omgang.



Forslag til vedtak

Felleskostnadene reduseres fra 01.07.24

Vedlegg

2. 5748 Vedlegg 1.pdf

Sak 10

Forslag fra styret; oppussing av oppgangene, korridorene etc.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen fra styret – oppussing av oppganger, korridorer etc.

Styret har etter vedtatt forslag fremlagt på generalforsamling 2023, innhentet tilbud for oppussing av oppganger og korridorer i borettslaget.

Vi har innhentet tilbud fra fem leverandører: Alfa Malermesterfirma AS, Selvaag Prosjekt, Nor Entreprenør, Servicealliansen og Buma. Alle leverandørene deltok på befaringen som fant sted 8. februar 2024. Tre av leverandørene har kommet med pristilbud: Alfa Malermesterfirma AS, Selvaag Prosjekt og Nor Entreprenør. Pristilbudene var relativt like, men det var noen forskjeller i hva de inkluderte. Etter nøye gjennomgang ba styret de to rimeligste leverandørene om mulighet for prisreduksjon. Begge reduserte prisen noe.

Etter en helhetlig vurdering anser styret Alfa Malermesterfirma AS, som det beste alternativet, da deres tilbud fremstår som mest helhetlig. Pris for maling av oppganger, korridorer, dørkarmer, sluser og to vegger i garasjen

er kr. 975 000,- ink. mva.

Styret ønsker å ha en buffer til prosjektet og foreslår at den settes til kr 125 000 slik at totalkostnaden kan bli inntil 1 100 000,- ink. mva.

Styrets innstilling:

Baglerbyen borettslag v/styret, engasjerer Alfa Malermesterfirma AS til oppussing av ovennevnte områder.

Styrets innstilling

Det er nødvendig å pusse opp oppganger m.m., og styret har derfor utredet hva omfanget og kostnadene blir.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bevilge inntil kr 1 100 000 til oppussing av oppgangene.



Sak 11

Forby leietakere fri tilgang til garasjelegget.

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å forby for leietakere, som ikke leier parkeringsplasser en tilgang til å gå fritt gjennom garasjelegget. Dette skal bidra til mer sikkerhet i borettslaget, forebygge tyverier, reduserer forsøpling og lufting av hunder foran garasjeporten.

Styrets innstilling

Styret har ikke grunnlag for å mene at leietakere har gjort ugagn eller forsøplet i garasjelegget. Styret støtter ikke forslaget da det ikke er praktisk gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Forby leietakere fri tilgang til garasjelegget

Sak 12

Leietakere skal ikke være registrert på Vibbo

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at leietakere ikke skal være registrert på Vibbo. Hver enkelt andelseier har informasjonsansvar for sine leietakere. Det foreslås at mulige sjeldne beskjeder fra borettslaget skal sendes via SMS eller e-post til leietakere.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, da det ikke er gjennomførbart. Styret bruker vibbo som informasjonskanal og ønsker at alle beboere skal kunne orienteres på den måten. Dette er viktig blant annet av hensyn til informasjon om HMS-forhold.

Forslag til vedtak

Leietakere skal ikke være registrert på Vibbo



Sak 13

Endring i vedtekter i punkt 12. Parkering

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å korrigere den siste setningen i Vedtekter i punkt 12. Parkering, 12-1. Enerett til bruk av parkeringsplasser. Setning skal lyde: «For øvrig kan parkeringsplass kun leies ut til eller lånes ut til, beboere i borettslaget».

Kort forklaring: Garasjeanlegg i Baglerbyen borettslag er fellesareal som tilhører og bekostes av felleskapet. Det er 76 parkeringsplasser i borettslaget, som en del av andelseiere har bruksrett til. Fellesareal tjener felleskapets interesser og består som regel av uteområder, oppganger, kjellerareal, loftsareal, boder, vaskerom og parkeringsplasser. Eierskapet til fellesareal er felles/delt og gir i utgangspunktet bare ikke-eksklusiv rett til bruk for andelseierne. Det er begrenset adgang til å etablere rettigheter for noen på andres bekostning. Derfor salg av parkeringsplasser er ikke tillat. Forretningsfører i borettslaget ble informert om det i sommer 2023, og ble spurt om å informere styret om det. Han er ansvarlig i at lover og retningslinjer skal følges opp på en riktig måte.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget om forbud mot salg av garasje plass til andelseiere internt i borettslaget.

Forslag til vedtak

Siste setning, i vedtektenes punkt 12. Parkering, skal lyde: «For øvrig kan parkeringsplass kun leies ut til eller lånes ut til, beboere i borettslaget».

Sak 14

Andelseiere som ble belastet via felleskostnader for bekjempelse av skjeggkre i blokk 14 i 2023, skal få alle penger tilbake.

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseiere som ble belastet via felleskostnader for bekjempelse av skjeggkre i blokk 14 i 2023, skal få alle penger tilbake. Bekjempelse av skjeggkre skal dekkes via innboforsikring til de berørte. Ikke via forsikring til borettslaget.

Styrets innstilling



Styret er ikke enige i forslaget. Bekjempelse av skadedyr er et fellesanliggende som alle andelseiere må være med å bekoste.

Forslag til vedtak

Andelseiere som ble belastet via felleskostnader for bekjempelse av skjeggkre i blokk 14 i 2023, skal få alle penger tilbake.

Sak 15

Hagelaget bestemmer beskjæring av busker og trær

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås, i tilfelle at borettslaget trenger hjelp til beskjæring av busker og trær fra vaktmesteren og noen andre oppgaver i grøntområdet, at vaktmesteren tar kontakt med de som sitter i Hagelag for borettslaget og får oppgavebeskjed fra Hagelaget. Veiledning av vaktmesteren i disse oppgaver fra styret, som har ingen gode kunnskaper i det, skal opphøre. Vi har et Hagelag i borettslaget, som har tatt på seg ansvar for å ta vare på et grønt uteområdet rundt blokkene. For å utføre denne oppgaven på en riktig måte må de ansvarlige ha en god kunnskap i det. De som er i Hagelaget har denne kunnskapen, og er flinke til å beholde grøntuteområdet i god stand med pene vekster.

Styrets innstilling

Såvidt styret er kjent med er Hagelaget ikke aktivt. Det har heller ikke kommet noen henvendelser til styret fra Hagelaget på flere år. Vaktmester ivaretar grøntområdet. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Hagelaget bestemmer hva som skal gjøres på borettslagets grønt områder.

Sak 16

Sette opp et overvåkningskamera for søppelboden.

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at søppelkonteinere skal settes tilbake i søppelboden, der hvor de er beregnet til å stå. For å avslutte ulovlig avfallshåndtering fra beboere i Baglerbyen borettslag, foreslås det å sette opp et



overvåkningskamera for søppelboden. De ansvarlige for feil avfallshåndtering, plassering av møbler og andre gjenstander, som borettslaget har intet ansvar til å kaste, skal belastes økonomisk for det.

Styrets innstilling

Området der søppelboden var, var opprinnelig ment og innredet som sykkelkur. Det ser man merker etter i betonggulvet der de tidligere sykkelstativene er kappet av. Søppelhåndteringen vil bli ivare tatt gjennom prosjektet om oppgradering av uteområdet. Styrets innstilling til kameraovervåking av søppelrom, er at dette ikke er gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Sette opp et overvåkningskamera for søppelboden.

Sak 17

Det foreslås at uteområdet foran blokkene skal bygges tilbake akkurat på den samme måte som den var før rasering

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at uteområdet foran blokkene, som styret har ødelagt, skal bygges tilbake akkurat på den samme måte som den var før rasering

Styrets innstilling

Se svar på sak 16.

Forslag til vedtak

Det foreslås at uteområdet foran blokkene skal bygges tilbake akkurat på den samme måte som den var før rasering

Sak 18

Det foreslås en mistillit til styret i Baglerbyen borettslag

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås en mistillit til styret i Baglerbyen borettslag

Styrets innstilling



Styret kan ikke ta stilling til dette.

Forslag til vedtak

Det foreslås en mistillit til styret i Baglerbyen borettslag

Sak 19

Bytte av forretningsfører

Forslag fremmet av:

Elena Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås en bytte av forretningsfører. Det er ikke obligatorisk å ha en ny forretningsfører kun fra OBOS.

Styrets innstilling

Det er en omfattende oppgave å bytte forretningsfører. OBOS er ledende innen forvaltning av boligselskaper og har svært gode digitale løsninger både for beboerne og styret. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslås en bytte av forretningsfører.

Sak 20

Energianalyse

Forslag fremmet av:

Melisa Gecevic-Aris

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stadig nye EU krav banker på døren og for at vi skal nå klimamålene mot 2030 og 2050 vil vi på sikt måtte gjøre tiltak.

En energianalyse av byggene vil kunne si oss hva vi bør prioritere og hvor mye vi sparer.

På grunn av stadig strengere EU-krav og nødvendigheten av å oppfylle klimamålene for 2030 og 2050, foreslår jeg å gjennomføre en energianalyse av våre bygg. Denne analysen vil bli utført av en energirådgiver og vil gi oss nødvendig innsikt for å identifisere prioriterte tiltak for å redusere energiforbruket og bidra til å oppnå våre miljømål.

En energianalyse vil gi oss konkrete data om hvilke områder som bør prioriteres for energieffektivisering, samt estimater over potensielle energibesparelser. Dette vil tillate oss å ta informerte beslutninger om investeringer



i energieffektive tiltak som vil bidra til å redusere vår karbonavtrykk og samtidig potensielt redusere våre energikostnader på lang sikt.

Oppfordrer derfor generalforsamlingen til å stemme for gjennomføringen av en energianalyse fra en energirådgiver. Dette vil være et viktig skritt mot å sikre at våre bygg er i samsvar med fremtidige krav og bidrar til å oppfylle vårt ansvar for å bekjempe klimaendringene."

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vi ønsker å behandle den nylig fremlagte vedlikeholdsplanen før vi eventuelt går videre med energianalysen.

Forslag til vedtak

Innvilge: 120.000,- til komplet energianalyse

Sak 21

Innføre IN-ordning

Forslag fremmet av:

Adnan Malik og Tom Hartvin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vil med dette foreslå for generalforsamlingen i Baglerbyen borettslag, at det innføres en IN – ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) i borettslaget.

Målsetting: Lavere felleskostnader for alle.

- Renten på vårt lån i borettslaget er i dag høyere enn den man eventuelt kan forhandle seg frem til i sin egen eller andre banker.
- Når banker tilbyr lån til borettslag anser de oss for å være næringsdrivende, og lån til næring prises høyere enn lån til privatpersoner utfra en tanke om at risikoen er høyere til næringskunder. Borettslaget kommer følgelig aldri til å få samme rente på sitt lån som en privatperson kan få.
- Ved å inngå en IN-ordning, kan man flytte felleslånet tilhørende sin bolig over til sin egen bank, deretter kan man forhandle seg frem til en bedre rente enn den vi har på vårt lån i dag. I tillegg får man bare ett gebyr å forholde seg til da all gjeld er samlet i en bank.
- Du bestemmer også selv når du vil begynne å betale ned lånet ditt, hvor mye du vil betale og kan styre økonomien etter dette.
- Det er også lettere, ifølge eiendomsbransjen, å selge en bolig i et borettslag som har IN-ordning. Målet er lavere felleskostnader for alle.

Har vi en IN-ordning er det ikke slik at alle må inngå en avtale om det. Man kan fortsatt ha samme løsning som i dag, lånekostnader i husleien.

Undersøkelse:



- Det er foretatt en uhøytidelig undersøkelse i borettslaget vårt, i aldersgruppen 30 – 40 år med hensyn til rentebetingelser i bank.
- Rente på lån i Baglerbyen borettslag – Nominell : 5.5 Effektiv : 5.64 + mnd. avgift.
- Person 1 – Nominell : 5.25 Effektiv 5.42 + mnd. avgift. Uten forhandlinger med bank.
- Person 2 – (tekna medlem) – Nominell 5.19 under 34 år / 5.49 over 34 år. Uten forhandlinger med bank.
- Person 3 – Nominell 5.43 Effektiv 5.62. Uten forhandlinger med bank.

Hva koster en IN – ordning:

Obos:

Etableringskostnad for borettslaget kr. 31 750,-

Årlig avgift på 10 % forretningsførerhonoraret, fra år 2. (minimum kr. 12000,- – maksimum kr. 18000,- pr. år)

Pr. 2023 krever OBOS ett vederlag på 5 000 kroner per avtale/andel om innbetaling.

Hvis dere er to som eier en andel, gjøres innbetalingen på vegne av begge og det gjøres kun en avtale, med ett gebyr.

Handelsbanken:

Etableringskostnad for borettslaget kr. 10 000,-.

Andelseier betaler kr:1000,- pr. innbetaling.

Kan betales inn 2 ganger pr. år med minimum kr. 60 000,- pr. gang.

Avgiftene for å etablere IN ordningen fordelt over antall andeler/leiligheter, 110 stk.:

Kostnader pr. andel for å etablere ordningen, kr. 379,- (engangsbeløp)

Kostnader pr. andel pr. år ca. kr. 92,-

Styrets innstilling

Styret stilles seg nøytrale og overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for forslaget om å innføre IN-ordning.

Sak 22

Endring av vedtekt nr. 12 - utleie av parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Tom Hartvin

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås endring av følgende vedtekt:

" 12. Parkering 12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser. Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere



i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen Forøvrig kan parkeringsplass kun selges, leies ut til eller lånes ut til, beboere i boligselskapet. "

Det vises til at andre borettslag med tilgang til vår felles garasje, tillater utleie til eksterne brukere.

For å kunne oppnå markedspris for våre parkeringsplasser, foreslås det at generalforsamlingen endrer denne vedtekten til:

" 12. Parkering 12-1 Enerett til bruk av parkeringsplasser. Andelseier med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan, med mindre den overføres sammen med andelene, bare overføres til andelseiere i borettslaget Baglerbyen. Disposisjonsretten til parkeringsplassen skal fortrinnsvis selges sammen med boligen. Den som ønsker å leie ut parkeringsplass skal først kunngjøre ledig parkeringsplass ovenfor beboere i tilhørende boligbebyggelse. Styret skal varsles skriftlig om utleie senest samtidig med at slik kunngjøring utstedes. Hvis ikke plassens eier innen en måned etter at styret har mottatt skriftlig melding om utleie, ikke har funnet leietaker til plassen blant tilhørende boligbebyggelse, kan plassen fritt leies ut til personer utenfor tilhørende boligbebyggelse for en periode på inntil to år. Dersom utleieforholdet etter to år ønskes forlenget, skal styret varsles om dette.

Styret og forretningsfører skal ha oversikt over utleide plasser. Styret og forretningsfører skal ha informasjon om leietakers navn, adresse, e-post adresse, mobiltelefonnummer. Styret kan gi pålegg om at utleieforholdet opphører dersom leietaker opptrer i strid med disse vedtekter eller ordensregler gitt i medhold av disse vedtektene. "

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen er at vi ikke ønsker økt trafikk av personer som ikke bor i borettslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen går inn for forslaget om å endre vedtekt nr. 12-1

Sak 23

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er lagt ved som eget vedlegg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Hartvin

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dunja Sukalic
- Mohammed Adnan Malik
- Rein Jónsson



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carsten Johan Jespersen
- Hege Hartvin
- Marius C Sagen Eikenes

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Rutledal (på valg)	Grefsenkollveien 14 A
Nestleder	Melisa Gecevic-Aris	Alnagata 18
Styremedlem	Hege Hartvin	Alnagata 18
Styremedlem	Muhammad Adnan Malik (på valg)	Alnagata 16
Styremedlem	Oddvar Støylen	Alnagata 14
Varamedlem	Marius C Sagen Eikenes (på valg)	Alnagata 16
Varamedlem	Carsten Johan Jespersen (på valg)	Alnagata 18
Varamedlem	Dunja Sukalic (på valg)	Alnagata 18

Valgkomiteen

Kjersti Hemma	Alnagata 14
Caroline Western Torgersen	Alnagata 18

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post styret@baglerbyen.net. Se Borettslaget Baglerbyens hjemmeside på www.baglerbyen.net for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

Borettslaget Baglerbyen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990469369, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 244

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID i 2023

Styret har avholdt 10 styremøter i løpet av året.

I tillegg til møtene har styret daglig kommunikasjon via e-post og telefon. Den daglige driften av borettslaget er tidkrevende.

Vi mottar et titalls e-poster hver uke fra beboere og leverandører som må besvares.

I tillegg har det vært vannlekkasjer, hærverk, heisstopp og klager på beboere som har krevd mye tid.

Ulovlig bruksoverlating, dvs. utleie uten godkjenning, er også saker styret bruker tid på å følge opp.

Techem utfører som kjent årlig avlesning av forbruket av strøm og varmtvann.

Hverken styret eller beboerne har vært spesielt fornøyde med leveransene, men styret besluttet at vi ikke bytter leverandør i 2023 fordi borettslaget byttet malere i 2022 for å tilpasse seg til Techems systemer.

Styret vurderer på nytt å finne andre leverandører av tjenesten, fortrinnsvis med månedlig avregning.

Arbeidet med å få stoppet vannlekkasjene i garasjen fortsatte også i 2023. Nå ser det endelig ut til at problemene er løst og at det ikke lekker inn vann lenger.

Deler av arbeidet ble utført på Alnagata 22's eiendom så kostnadene som vedrører dem ble viderefakturert og er betalt av dem.

Vi ønsker videre å informere dere om de pågående tiltakene for å løse problemene med varmtvannsforsyningen i blokk nr. 18. Som mange av dere har erfart, har enkelte beboere måttet la vannet renne lenge før det blir varmt, og dette har vedvart inn i 2024.

For å adressere denne utfordringen har vi igangsatt undersøkelser i blokk nr. 18 for å kartlegge omfanget av problemet. Etter grundige undersøkelser av rørsystemet, har vi identifisert flere defekte blandebatterier, særlig fra byggeåret, som forårsaker ubalanse i varmtvannsforsyningen. De berørte beboerne i blokk nr. 18 har blitt informert om situasjonen og pålagt å bytte ut de defekte blandebatteriene. Vi forstår at dette kan være en ulempe, men det er nødvendig for å sikre en bedre varmtvannsforsyning for alle. Det er også kjent at lignende utfordringer med varmtvannet kan forekomme i andre blokker. Derfor vil tilsvarende kartlegging bli utført i blokk nr. 14 og 16 i nærmeste fremtid.

Styret fikk inn et par søknader om å få installere varmepumpe.

Søknadene ble innvilget og det er viktig å minne om at andelseiere som ønsker å søke om dette tiltaket, må sette seg grundig inn i hvilke retningslinjer som finnes for dette, før man inngår kontrakt med leverandør om montering.

Retningslinjene finner du på vibbo under «Temaer» og «Varmepumpe».

Det har over tid utviklet seg usikkerhet om hvor mye taket over garasjene egentlig tåler.

Flere har hatt sterke meninger om forholdet, og for å få satt en endelig sluttstrek i saken, tok styret kontakt med prosjektleder da Borettslaget Baglerbyen ble bygget. Hans konklusjon er helt klar; dekket tåler ikke høyere kjøretøyvekt enn 3,5 tonn!

Dette er bakgrunnen for at søppelbilene ikke kan kjøre inn på plassen fordi de veier opp til 19 tonn.

Den nåværende tilstandsrapporten med vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av OPAK i 2024, nærmer seg slutten av sin virketid. Styret har derfor bestilt en ny vedlikeholdsplan fra Selvaag Prosjekt for de neste 10 årene. Rapporten ferdigstilles vinteren 2023-24.



Sykkelboden i kjelleren i 18 har lenge vært stengt, men er nå nymalt og ser fin og ordentlig ut. Retningslinjer for bruk og tilgang er lagt ut på vibbo.

Styret har gjennom en god del av året vært engasjert i prosjekter som etter planen skulle fremmes for generalforsamlingen til våren. Dette gjelder bl.a. oppussing av oppgangene og uteområdene med sykkelbod.

Prosjektet vedrørende uteområdet har vært krevende og omfattende. Det har krevd mye tid og innsats fra alle involverte parter.

Vi har mottatt forslag fra to tilbydere, som har presentert til sammen fem ulike skisser. Disse er basert på arkitektens erfaring på området og i kombinasjon med ønsker vi la frem, som resultat fra spørreundersøkelsen blant beboere i fjor høst.

Disse skissene og kostnadsoverslagene vil bli presentert for dere på en ekstraordinær generalforsamling senere i vår.

Årsaken til at saken ikke fremmes på ordinær generalforsamling er at tiltaket er søknadspliktig. Vi må følgelig få kommunens godkjenning før bygging.

Vi har sendt en forespørsel til kommunen om en forhåndskonferanse for å få godkjent utkastene før vi innhenter tilbud.

Forhåndskonferansen er planlagt å bli avholdt i mai. Etter dette vil vi kunne gi dere ytterligere informasjon om veien videre og hva dere kan forvente.

Prosjektet for oppussing av oppgangene har også krevd mye innsats fra styret. Det har vært flere møter med aktuelle entreprenører og forslag med tilbud til oppussingen vil bli lagt frem på generalforsamlingen som egen sak.

Vaskerisystemet PayPerWash kommer til å gjøre endringer i driftsformen, så vi undersøker hvilke alternative løsninger som finnes i markedet. Mer info kommer.

Det ble gjennomført en betydelig beskjæring av trærne i borettslaget. Beskjæringen ble anbefalt på grunn av tilstedeværelsen av råte i trærne.

Informasjonskanaler

Informasjon til beboerne vil i hovedsak bli formidlet via <https://vibbo.no/borettslagetbaglerbyen>

Sjekk denne regelmessig for å holde deg oppdatert om hva som skjer i borettslaget.

Borettslagets hjemmeside, www.baglerbyen.net vil gradvis bli faset ut, og inneholder nå kun bestillingsskjema.

På vibbo.no kan man oppdatere kontaktinformasjonen sin, se felleskostnader, få beskjeder fra styret eller ta kontakt med oss direkte.

Innholdet på vibbo.no vil bli utvidet gradvis med informasjon fra styret, men også direkte fra OBOS.

Beboere kan også benytte vibbo.no til å legge ut oppslag om forskjellige ting som utleie av garasjeplass, kjøp og salg, og bytte av ting.

Andelseierne er forpliktet til å melde sine leietakere inn på vibbo.no slik at også de får nødvendig informasjon fra styret.

Sosiale tiltak

Dugnaden ble gjennomført bl.a. med rydding i sykkelbod og fjerning av sykler som ikke har vært i bruk på lenge.

I august arrangerte vi sommerfest og dette er et tiltak som mange beboere setter stor pris på.

Serveringen besto av grillmat som Marco A. Aris Astudillo og Tom Hartvin, begge fra nr. 18, tilberedte på mesterlig vis med mineralvann å drikke til.

En takk til Bunnpris som sponset det meste av maten!



Generalforsamlingen

Den ordinære generalforsamlingen ble avholdt på i OBOS' lokaler i Kværnerbyen, med flere konkrete forslag til forbedringer av forholdene i borettslaget. Alt ble ikke vedtatt, men det er bra at andelseierne kan møtes til grundig debatt om aktuelle saker.

Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og avtalene vi har med ulike leverandører for å sikre at vi hele tiden har så gode vilkår som mulig.

Norges Bank hevet også i 2023 styringsrenten betraktelig, og det har ført til at felleskostnadene for den enkelte andelseier har økt tilsvarende.

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.

For året 2024 anbefalte OBOS at vi burde øke felleskostnadene med 25 % med bakgrunn i økte kostnader for borettslaget.

Styret mente at en slik økning ville bli for stor for mange andelseiere, så vi økte med 12,5 % og vil eventuelt vurdere om det er behov for å øke mer fra 1. juli.

Bom

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt å installere en bom for å begrense unødvendig kjøring inn på området. Av ulike årsaker tok det lang tid å få bommen på plass, men den er nå endelig installert.

Vi minner om at maks vekt for kjøretøy på området vårt er 3.5T.

Hittil ser det ut til at bommen har fungert bra, og det oppleves allerede færre kjøretøy på området, som er bra for både store og små.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes økning i innkreving lån, grunnet hyppige renteøkninger i 2023. Innkreving eiendomsskatt var ikke tatt med i budsjettet for 2023

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Konsulenttjenester, kommunale avgifter, kostnader garasje og TV-anlegg har alle vært noe over budsjett.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes økte renter i 2023.

Resultat

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

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler, kr 7 079 848,-, (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 876 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppgangene og oppgradering av uteområdene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Baglerbyen.

Lån

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BAGLERBYEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BAGLERBYEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XW8CTLYCOA-LNWGV-UJZNG-AL4GO-MJ5WK



BORETTSLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	8 762 057	9 545 063	8 762 057	7 079 848
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 737 250	-849 693	-2 562 360	-2 925 000
Tilbakeføring av avskrivning 16	73 787	73 216	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-170	0	0	0
Avsluttet sparekonto 23	2 664	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto 23	-21 240	-6 529	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 682 209	-783 006	-2 562 360	-2 925 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 079 848	8 762 057	6 199 697	4 154 848
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 759 483	10 011 170		
Kortsiktig gjeld	-2 679 635	-1 249 113		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 079 848	8 762 057		



BORETTSLAGET BAGLERBYEN ORG.NR. 990 469 369, KUNDENR. 5748

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 394 873	6 821 860	8 082 000	12 373 000
Vaskeri	10	96 170	95 092	90 000	120 000
Garasjer	11	196 240	198 000	200 640	198 000
Andre inntekter	3	28 753	253 053	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 716 036	7 368 005	8 442 640	12 761 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 704	-36 293	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-134 100	-134 000	-141 000	-157 000
Avskrivninger	16	-73 787	-73 216	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 258	-11 502	-15 000	-15 000
Andre honorarer	5	-140 400	-152 000	-164 000	-164 000
Forretningsførerhonorar		-129 200	-139 434	-154 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-96 912	-419 099	-70 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-2 463 507	-1 757 067	-4 735 000	-3 876 000
Forsikringer		-335 611	-292 489	-334 000	-371 000
Kommunale avgifter	9	-1 191 997	-745 584	-1 090 000	-1 322 000
Vaskeri	10	-44 795	-27 431	-30 000	-70 000
Garasjer	11	-234 796	-130 871	-100 000	-130 000
Energi/fyring		-15 066	-2 295	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-573 859	-468 819	-540 000	-600 000
Andre driftskostnader	12	-603 689	-592 246	-680 000	-715 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 090 681	-4 953 746	-8 096 000	-7 703 000
DRIFTSRESULTAT		4 625 355	2 414 258	346 640	5 058 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	370 946	211 038	0	0
Finanskostnader	14	-6 733 550	-3 474 989	-2 909 000	-7 983 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 362 605	-3 263 951	-2 909 000	-7 983 000
ÅRSRESULTAT		-1 737 250	-849 693	-2 562 360	-2 925 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 737 250			



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	16	135 956	209 743
Øremerkede bankinnskudd	23	805 017	786 441
SUM ANLEGGSMIDLER		251 876 973	251 932 184
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		136 365	44 258
Forskuddsbetalte kostnader		391 735	298 168
Energiavregning	21	0	59 795
Andre obligasjoner		567	567
Driftskonto OBOS-banken		1 888 005	835 142
Driftskonto OBOS-banken II		5 253	5 068
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 580	7 280
Sparekonto OBOS-banken		356 659	1 116 040
Innestående i andre banker		6 972 319	7 644 851
SUM OMLØPSMIDLER		9 759 483	10 011 170
SUM EIENDELER		261 636 456	261 943 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 5 000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		7 426 191	9 163 441
SUM EGENKAPITAL		7 976 191	9 713 441
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	150 599 830	150 600 000
Borettsinnskudd	18	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	19	6 400	6 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		250 980 630	250 980 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		130 506	124 196
Leverandørgjeld		1 048 771	335 550
Skyldige offentlige avgifter	20	12 246	10 946
Påløpte renter		677 906	460 465
Energiavregning	21	751 283	0
Annen kortsiktig gjeld	22	58 923	317 956
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 679 635	1 249 113
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 636 456	261 943 354
Pantstillelse	24	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, __. __. 2024
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal /s/

Oddvar Støylen /s/

Melisa Gecevic-Aris /s/

Muhammad Adnan Malik /s/

Hege Hartvin /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 391 678
Lån leiligheter	6 394 171
Internett/TV	547 179
Eiendomsskatt	61 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 394 873

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Ice Communication Norge AS, leie antenneplass 2023	24 596
Nettinnbetalinger	1 357
Nøkler	2 800
SUM ANDRE INNTEKTER	28 753

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Lønnskostnader til fordeling	4 301
Arbeidsgiveravgift	-43 005
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 704

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret. Kr 4 033 av arbeidsgiveravgiften har blitt videre belastet garasjeregnskapet.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 149 000. Ekstern styreleder har i tillegg mottatt kr 156 000 i honorar. Kr 14 900 av styrehonoraret og kr 15 600 av honorar til ekstern styreleder, i alt kr 30 500 har blitt videre belastet garasjeregnskapet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 258.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 157
Plan- og bygningsetaten	-12 656
Morgendugg AS	-1 719
OPAK AS	-77 380
SUM KONSULENTHONORAR	-96 912

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Steinbakken Entreprenør AS, Grunnarbeider i Alnagata 22	-276 178
Steinbakken Entreprenør AS, Grunnarbeider i Alnagata 14-18	-1 586 247
Refusjoner	276 177
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 586 248
Drift/vedlikehold bygninger	-62 938
Drift/vedlikehold VVS	-142 104
Drift/vedlikehold elektro	-52 198
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 598
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-45 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 522
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 963
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 759
Annet vedlikehold	-63 000
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 463 507

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-61 845
Vann- og avløpsavgift	-649 890
Renovasjonsavgift	-480 263
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 191 997

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	96 170
SUM INNTEKTER VASKERI	96 170

KOSTNADER VASKERI

Drift/Vedlikehold	-30 342
Strøm og nettleie	-14 453
SUM KOSTNADER VASKERI	-44 795

SUM VASKERI	51 375
--------------------	---------------

**NOTE: 11****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	196 240
SUM INNETEKTER GARASJER	196 240

KOSTNADER GARASJER

Andel forretningsførerhonorar og revisjonshonorar	-7 550
Drift/Vedlikehold	-156 371
Andel vaktmesterkostnader	-21 860
Andel forsikring	-14 214
Andel styrehonorar med tilhørende arbeidsgiveravgift	-34 800
SUM KOSTNADER GARASJER	-234 795

SUM GARASJER	-38 555
---------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 242
Annet driftsmateriale	-7 930
Vaktmestertjenester	-196 740
Vakthold	-60 563
Renhold ved firmaer	-203 969
Snørydding	-50 231
Gressklipping	-45 525
Andre fremmede tjenester	-3 309
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-4 983
Telefon u/mva	-13 456
Bankgebyr	-4 380
Øreavrunding	176
Velferdskostnader	-1 551
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-603 689

NOTE: 13**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 578
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 887
Renter av konto i Sandnes Sparebank	327 468
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 013
SUM FINANSINNETEKTER	370 946

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-6 730 873
Renter på leverandørgjeld		-2 677
SUM FINANSKOSTNADER		-6 733 550

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi		235 115 000
SUM BYGNINGER		235 115 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr			
Tilgang 2007	22 188		
Avskrevet tidligere	-22 187		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2012	100 000		
			100 000
Ladestasjoner for el-bil			
Tilgang 2017	318 000		
Avskrevet tidligere	-246 074		
Avskrevet i år	-45 426		
			26 500
Vaskemaskin			
Tilgang 2017	194 510		
Avskrevet tidligere	-156 695		
Avskrevet i år	-28 361		
			9 454
Vaskeritavle			
Tilgang 2013	119 813		
Avskrevet tidligere	-119 812		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			135 956
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-73 787

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.02.28

Opprinnelig 2012 -150 600 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

Forfalte ikke betalte renter pr. 31.12.2023 170

-150 599 830

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-150 599 830****AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/02-2028
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2028	
3, 4, 8, 9, 13, 14		1 600
18, 19, 23, 24, 28, 29		1 600
33, 34, 38, 39, 45, 46		1 600
77, 78, 82, 83, 87, 88		1 600
92, 93, 97, 98, 102, 103		1 600
107, 108		1 600
2, 5, 7, 10, 12, 15		2 300
17, 20, 22, 25, 27, 30		2 300
32, 35, 37, 42, 44, 47		2 300
49, 51, 53, 55, 57, 59		2 300
61, 63, 65, 67, 69, 71		2 300
73, 79, 80, 81, 84, 85		2 300
86, 89, 90, 91, 91, 94		2 300
95, 96, 99, 100, 101, 104		2 300
105, 106		2 300
1, 6, 11, 16, 21, 26		2 900
31, 36, 43, 48, 50, 52		2 900
54, 56, 58, 60, 62, 64		2 900
66, 68, 70, 72, 74		2 900



110	3 000
40, 41, 75, 76, 109	3 500

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	100 374 400
SUM BORETTSINNSKUDD	100 374 400

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 400

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 580
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 666
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 246

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 616 919
SUM INNETEKTER	-2 616 919

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	67 716
Strømkostnader	1 797 920
SUM KOSTNADER	1 865 636

SUM ENERGIAVREGNING	-751 283
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Periodisert leie Ice Communication Norge AS, leie antenneplass 2024	-58 923
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 923

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond		
Saldo 1/1	783 826	
Renter i år	21 191	
Saldo 31/12		805 017
Vedlikeholdsfond	2 615	
Renter i år	48	
Avsluttet konto	-2 663	
Saldo 31/12		0
SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD		805 017

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 600 000
TOTALT	250 974 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
TOTALT	250 936 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650112. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2023	Tettet lekkasjer i garasjen
2016 - 2016	Malt fasader



Vedlegg 1

Forslag til GF reduksjon av fellesutgifter fra og med juli 2024

	Per mnd	år 2024
Fellesutgifter per mnd nå, etter økning 12,5 prosent	317 969	3 815 628
Sparingstiltak kommunale avgifter		-156 000
Fellesutgifter etter reduksjon		3 659 628
Fellesutgifter betalt/betales periode januar-juni 2024	317 969	1 907 814
Rest som skal betales periode juli-desember	291 969	1 751 814
		3 659 628

Forslag, fellesutgifter reduseres fra og med juli 8 prosent

		reduksjon per mnd	reduksjon juli-des
Ved å redusere fellesutgifter 8 prosent fra juli reduserer vi fellesutgifter for ca beløp som er resultat av sparingstiltak (156 000 kr)		25 438	152 625
Fellesutgifter år 2023	3 391 678		
økning 12,5 prosent jan-juni	1 907 814		
		jan-juni per mnd	juli-des per mnd
fellesutgifter juli-desember etter redusering 8%	1 755 189	317 969	292 531
Sum fellesutg år 2024 etter reduksjon fra juli	3 663 003		
		Økning	
Felleskostnad år 2023	3 391 678		
Felleskostnad år 2024 etter reduksjon fra juli	3 663 003		1,08



Baglerbyen Borettslag
Generalforsamling 18. april 2024

Innstilling fra Valgkomiteen

1. Valgkomiteen foreslår at det opprettes en representantplass til i styret, som da får seks medlemmer. Det vil lette arbeidsbyrden på den enkelte representant fordi det blir flere til å dele på oppgavene. Samtidig får vi en god miks av erfaring og fornyelse.
2. Valgkomiteen mener av prinsipielle grunner at vi trenger en styreleder som bor i borettslaget, og som selv opplever hvordan det er å bo her. Styreleder Øyvind Rutledal, Grefsenkollveien 14 A, er på valg sammen med styremedlem Adnan Malik. Og under forutsetning av at forslaget i pkt. 1 blir vedtatt, har Valgkomiteen følgende innstilling:

Styreleder: Tom Hartvin

Hvis Tom blir valgt, stiller Hege Hartvin sin plass til disposisjon, slik at vi skal innstille på to nye representanter og tre vararepresentanter.

Styrerepresentanter:

Mohammed Adnan Malik, Alnagata 18, gjenvalg

To nye:

Dunja Sukalic, Alnagata 18

Rein Jónsson, Alnagata 16

Vararepresentanter:

Marius C Sagen Eikenes, Alnagata 16

Hege Hartvin, Alnagata 18

Carsten Johan Jespersen, Alnagata 18

Med hilsen Valgkomiteen
Caroline Torgersen
Kjersti Hemma tlf. 90502947

Oslo 24. februar 2024



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5748 Selskapsnavn: Borettslaget Baglerbyen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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