



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 028 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAGLERLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 751 881	5 655 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 751 881</b>	<b>5 655 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 946 793	3 302 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 012 853</b>	<b>3 371 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 739 028</b>	<b>2 284 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 519	56 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 519</b>	<b>56 419</b>
Annen finanskostnad		488 712	586 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>488 712</b>	<b>586 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 193</b>	<b>-529 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 295 835	1 754 670
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 081 248	80 087 822
Sum varige driftsmidler		80 081 248	80 087 822
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 081 248	80 087 822
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 814	44 772
Sum fordringer		38 814	44 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 104	2 511 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 104	2 511 531
Sum omløpsmidler		2 356 918	2 556 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 438 166</b>	<b>82 644 125</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 349 061	40 053 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>45 349 061</b>	<b>40 053 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>45 354 161</b>	<b>40 058 326</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 894 789	31 300 383
Øvrig langsiktig gjeld		10 940 740	10 940 740
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>36 835 529</b>	<b>42 241 123</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>36 835 529</b>	<b>42 241 123</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		206 839	244 068
Leverandørgjeld		8 028	59 232
Annen kortsiktig gjeld		33 609	41 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>248 476</b>	<b>344 676</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 084 005</b>	<b>42 585 799</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 438 166</b>	<b>82 644 125</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 560159

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 028 053  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAGLERLØKKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 31.07.2021



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 751 881	5 655 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 751 881</b>	<b>5 655 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 946 793	3 302 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 012 853</b>	<b>3 371 123</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 739 028</b>	<b>2 284 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		45 519	56 419
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>45 519</b>	<b>56 419</b>
Annen finanskostnad		488 712	586 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>488 712</b>	<b>586 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-443 193</b>	<b>-529 632</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 295 835	1 754 670
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		80 081 248	80 087 822
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 081 248	80 087 822
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		38 814	44 772
Sum fordringer		38 814	44 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 318 104	2 511 531
Sum omløpsmidler		2 356 918	2 556 303
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 438 166</b>	<b>82 644 125</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		45 349 061	40 053 226



Sum opptjent egenkapital	45 349 061	40 053 226
Sum egenkapital	45 354 161	40 058 326
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 894 789	31 300 383
Øvrig langsiktig gjeld	10 940 740	10 940 740
Sum annen langsiktig gjeld	36 835 529	42 241 123
Sum langsiktig gjeld	36 835 529	42 241 123
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	206 839	244 068
Leverandørgjeld	8 028	59 232
Annen kortsiktig gjeld	33 609	41 377
Sum kortsiktig gjeld	248 476	344 676
Sum gjeld	37 084 005	42 585 799
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 438 166</b>	<b>82 644 125</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Til andelseierne i Baglerløkka Brl. Digital gjennomføring generalforsamling i 2021**

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus blir generalforsamling avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på [www.styrommet.no](http://www.styrommet.no)

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

**Saker som behandles:**

Behandling av lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte, honorar til tillitsvalgte, i tillegg til eventuelle forslag som er levert innen gitt frist.

**Generalforsamling starter:**

- Møtet åpnes **12.04.2021 – kl. 10.00.**
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **15.04.2021 – kl. 10.00.**

**Hvordan deltar du?**

- Du får en link via SMS/e-post og/eller via Vibbo (boligselskapets hjemmeside).
- Trykk på linken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, og avgi din stemme.

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, vil få innkallingen pr post. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

**Hvordan stemme når du ikke kan delta digitalt? Analog deltagelse!**

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel på neste side til styret innen gitt frist.

**NB. Det er ikke anledning til å avgi stemme både digitalt og på analog løsning!**

**Til behandling foreligger:**

**1- GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

**2- VALG AV PROTOKOLLVITNER**

**3- ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020: Side 3 - 18.**

A) Årsrapport og regnskap for 2020

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4- GODTGJØRELSER**

A) Styret: **Kr 75 000.** Begrunnelse er som følger: Gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS er ca.1500,- pr leilighet noe som tilsvarer 75 500 for Baglerløkka. Økning av styrehonorar vil gjøre det noe lettere å rekruttere andelseiere til styret da de vil føle at de får en viss belønning for styrearbeid som tar tid. Baglerløkka er nå 16 år gammelt og det er vedlikeholdsprosjekter foran oss pluss andre prosjekter som vil kreve større arbeidsinnsats fra styret.

**5- VALG AV TILLITSVALGTE: Side 2 inneholder de foreslåtte kandidatene.**

A) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

B) Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal.

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

**NB. Les side 1 og 2 nøye!**



**Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her**  
Dette skjemaet er **KUN** for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes **12.04.2021 – kl. 10.00.** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **15.04.2021 – kl. 10.00**, slik at din deltagelse blir registrert.

**Selskapsnummer:** 5574. **Selskapsnavn:** Baglerløkka Brl.

**Andelsnummer:** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har avgitt eller vil avgi digital stemme på **Vibbo.no**.

**Signatur:** \_\_\_\_\_

**Saker til behandling:**

Du stemmer ved å krysse av for ønsket svar. Se eksempel:

<b>Eksempel:</b>	<i>Stemmer</i>	<i>For</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
------------------	----------------	------------	-------------------------------------	------------	--------------------------

**1- Godkjenning av møteinnkallingen:**

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**2- Valg av protokollvitner:**

Som protokollvitne(r) er det foreslått: **Pål Bielig og Caroline Lunde**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**3- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**4- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Kr 75 000 til fordeling på styret.**

<i>Stemmer:</i>	<i>For</i>	<input type="checkbox"/>	<i>Mot</i>	<input type="checkbox"/>
-----------------	------------	--------------------------	------------	--------------------------

**5- Valg av tillitsvalgte**

<b>Stemmer:</b>	<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
	Vara: 1 år	<b>Alexander William Beadle</b>	
	Vara: 1 år	<b>Elisabeth Hagen</b>	
	Fast styremedlem til Fellesarealet: 1 år	<b>Torben Brand</b>	
	Varamedlem til Fellesarealet: 1 år	<b>Ola Erik Hammer</b>	

Hvem kan delta?

Eiere og ektefelle eller eventuelle samboere kan delta, **men bare én har stemmerett.**

**Denne stemmeseddelen sendes til styret: [baglerlokka@styrerommet.no](mailto:baglerlokka@styrerommet.no)**

Ved annen måte for innlevering, kontakt styret.

Arne Havellen /s/      Torben Brand /s/      Ola Erik Hammer /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Arne Havellen	Inges Gate 4 H
Styremedlem	Torben Brand	Inges Gate 8 D
Styremedlem	Ola Erik Hammer	Inges Gate 4 Q
Varamedlem	Alexander William Beadle	Inges Gate 6 R
Varamedlem	Elisabeth Hagen	Inges Gate 6 F

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Baglerløkka Borettslag

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

Baglerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988028053, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Inges Gate 4 - 8

Gårds- og bruksnummer:

233 520 521

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Baglerløkka Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det ble valgt nytt styre på generalforsamling 2020 men begge varamedlemmene hadde vært med i det forrige styret slik at man ble informert om pågående saker og utestående saker.

Styrets arbeid har i 2020 vært preget av pandemien noe som har gjort at man har hatt begrenset antall styremøter og heller hatt individuell oppfølging av utestående saker. Fellesdugnad vår/høst er blitt avlyst, men beboere er blitt oppfordret til å gjøre dugnadsarbeid på egen hånd.

Det har vært avholdt 4 styremøter i perioden juni til desember 2020, de to første ble avholdt utendørs og det ble sendt ut SMS på forhånd til beboere med oppfordring til å komme innom for å hilse på det nye styret og ta opp saker de lurte på.

Styret har jobbet med følgende saker i 2. halvår 2020:

- Styret oppdaget at Baglerløkka har dekket kostnaden for strøm til garasjesameiet, dette har pågått siden 2005. Garasjeanlegget består av tre haller, hvor de to nærmest porten har kostnad for strøm blitt belastet i sin helhet Baglerløkka via måler plassert i Inges gate 6. I tillegg så har strøm til infrastruktur som tekniske rom, vifter port etc. blitt belastet Baglerløkka. Styret valgte i samråd med forretningsfører å utarbeide et krav mot garasjesameiet for årene 2017 til 2019, dette kravet ble godkjent på ekstraordinær generalforsamling i garasjesameiet og Baglerløkka fikk tilbakebetalt 172 671,-. Denne saken er ikke avsluttet, det som gjenstår er å sende et krav for 2020 hvor Baglerløkka har dekket kostnaden for elbil-ladning i tillegg til ordinære strømkostnader mens garasjesameiet har fått inntekten for elbil-ladning. I tillegg så skal det på plass egen måler for garasjesameiet slik at vi unngår dette problemet.

For øvrig så gjenstår det å avklare fordelingsnøkkel av kostnader i garasjelaget og hvordan forsikring av garasjene inkludert tekniske rom, bod rom etc. skal fordeles.

- Brannvarslere, det har ikke vært skiftet brannvarslere siden borettslaget var nytt og det anbefales skiftet hvert tiende år. Styret er derfor i gang med en prosess for å innhente tilbud på utskifting av brannvarslere i hver leilighet
- HMS Internkontroll, styret er i gang med å utarbeide HMS internkontrollsystem
- Det som gjenstår på vedlikeholdsprosjektet er vedlikehold av betong, styret jobber med saken, men prøver å unngå en større rehabilitering. Vi ser på alternative muligheter som høytrykksspyling etc.
- Skadedyr, to leiligheter har vært rammet av skadedyr. Leilighetene er behandlet av skadedyrsfirma. Kostnadene til dette minus egenandel er dekket av forsikring.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **4 916 046**.

De ordinære felleskostnadene er nærmest lik budsjettet, mens kapitalinntektene var lavere enn budsjett pga. lavere rentenivå på borettslagets Husbanklån.

Andre inntekter / innbetaling består av tilbakebetaling for feilbelastning av strømkostnader fra garasjesameiet. Borettslaget fikk tilbakebetalt kr **172 671**, jfr. informasjon under punktet for styrets arbeid.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **2 012 853**, noe høyere enn budsjett pga.:

- Drift og Vedlikehold var kr 249 851 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av nye varmtvannsberedere.
- Kostnader Sameie og energi er svakt høyere enn budsjettet da kostnadene er variable og budsjettet er kun estimerer. Det er verdt å nevne at kostnaden blir lavere ved å hensynta inntekten ifb. tilbakebetalingen fra garasjesameiet.
- Forsikring høyere enn budsjettet, grunnet flere vannskader i 2018 og 2019.

### Resultat

Årets resultat på kr **5 295 835** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr **2 835 835** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **2 460 000**.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **2 108 442** og viser borettslagets likviditet.

De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er budsjettet med estimerte ordinære vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet en økning i energikostnadene.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Baglerlunden Brl.

### Lån

Baglerløkka Brl har lån i Husbanken og OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.

Sparekonto 0,20 % p.a.

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning Til generalforsamlingen i Baglerløkka Borettslag

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Baglerløkka Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## **IBDO**

### Styret og forretningsførerens 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000

«Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## PENNEO

Signatørene i dette dokument er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.  
De signerende portar sin identitet registrert, og anklarer nedentfor.

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

### Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.100.100

2021-05-12 08:39:44



Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 988028053

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 list og tids-stempelt med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter et dette dokumentet er originalt?  
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-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/validata>



## BAGLERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 988 028 053, KUNDENR. 5574

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 211 627</b>	<b>4 034 648</b>	<b>2 211 627</b>	<b>2 108 442</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 295 835	1 754 670	2 537 040	2 553 540
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 569 759	-2 632 605	-2 664 000	-2 529 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 15	-2 835 835	-945 087	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	6 574	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-103 185</b>	<b>-1 823 022</b>	<b>-126 960</b>	<b>24 540</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 108 442</b>	<b>2 211 627</b>	<b>2 084 667</b>	<b>2 132 982</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 356 918	2 556 303		
Kortsiktig gjeld	-248 476	-344 676		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 108 442</b>	<b>2 211 627</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 740 971	2 890 081	2 877 036	2 584 764
Innkrevde felleskostnader	2	2 002 404	1 820 232	2 001 964	2 002 236
Innbetalinger		172 671	0	0	0
Andre inntekter		0	25	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 916 046</b>	<b>4 710 338</b>	<b>4 879 000</b>	<b>4 587 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 124	-8 734	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-98 038	-95 275	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	6	-1 034	-8 938	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-499 851	-1 902 599	-250 000	-170 000
Forsikringer		-327 571	-293 638	-310 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-455 868	-446 493	-473 000	-497 000
Kostnader sameie	19	-70 849	-79 509	-60 000	-70 000
Energi/fyring		-61 205	-50 162	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 740	-343 560	-375 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-81 514	-73 756	-109 000	-114 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 012 853</b>	<b>-3 371 123</b>	<b>-1 825 960</b>	<b>-1 784 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 903 193</b>	<b>1 339 215</b>	<b>3 053 040</b>	<b>2 802 540</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 835 835	945 087	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 739 028</b>	<b>2 284 302</b>	<b>3 053 040</b>	<b>2 802 540</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	45 519	56 419	35 000	20 000
Finanskostnader	11	-488 712	-586 051	-551 000	-269 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-443 193</b>	<b>-529 632</b>	<b>-516 000</b>	<b>-249 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 295 835</b>	<b>1 754 670</b>	<b>2 537 040</b>	<b>2 553 540</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 295 835	1 754 670		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	65 713 161	65 713 161
Tomt		14 342 679	14 342 679
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	25 408	31 982
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 081 248</b>	<b>80 087 822</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 672	511
Forskuddsbetalte kostnader		28 645	44 261
Andre kortsiktige fordringer	13	497	0
Driftskonto OBOS-banken		309 223	586 059
Sparekonto OBOS-banken		2 008 881	1 925 472
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 356 918</b>	<b>2 556 303</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 438 166</b>	<b>82 644 125</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	14	45 349 061	40 053 226
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>45 354 161</b>	<b>40 058 326</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 894 789	31 300 383
Borettsinnskudd	16	10 940 740	10 940 740
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>36 835 529</b>	<b>42 241 123</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		26 339	41 345
Leverandørgjeld		8 028	59 232
Påløpte renter		15 648	45 157
Påløpte avdrag		191 191	198 911
Annen kortsiktig gjeld	17	7 270	32
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 476</b>	<b>344 676</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****82 438 166****82 644 125**

Pantstillelse	18	84 050 743	84 050 743
Garantiansvar	19	84 050 743	84 050 743

Oslo, 03.03.2021

Styret i Baglerløkka Borettslag

Arne Havellen /s/

Torben Brand /s/

Ola Erik Hammer /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.

**INNTEKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 632 144
Kabel-tv	370 260
Kapitalkostnader på IN-lån	2 755 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-14 689
Overført til kapitalkostnader	-2 740 971
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 002 404</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 124.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 034
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 034</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 397
Drift/vedlikehold VVS	-364 096
Drift/vedlikehold elektro	-6 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 175
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 683
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-499 851</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 485
Renovasjonsavgift	-287 383
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-455 868</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Vaktmestertjenester	-44 118
Snørydding	-27 689
Andre fremmede tjenester	-1 311
Trykksaker	-990
Andre kontorkostnader	-187
Porto	-2 667
Bank- og kortgebyr	-2 952
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 514</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	303
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 881
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	442
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 846
Andre renteinntekter	47
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>45 519</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-403 010
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 702
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-488 712</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	65 713 161
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>65 713 161</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.520 og 521

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-lån	497
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>497</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 091 269
Egenkapital fra IN tidligere	17 372 404
Egenkapital fra IN 2020	2 835 835
Reduksjon EK fra IN	-10 950 447
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>45 349 061</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	276 273
Nedbetalt i år	231 798
	-3 491 929

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-69 110 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 160 940
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 337 961
Nedbetalt tidligere, IN	17 372 404
Nedbetalt i år, IN	2 835 835
	-22 402 860
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-25 894 789</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-10 940 740
	<b>-10 940 740</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-7 270
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 270</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 940 740
Pantelån	25 894 789
Påløpte avdrag	191 191
Beregnete IN-forpliktelser	9 257 792
<b>TOTALT</b>	<b>46 284 512</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	65 713 161
Tomt	14 342 679
<b>TOTALT</b>	<b>80 055 840</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 29,14 % av Baglerstredet Fellesareal Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Baglerstredet Fellesareal Sameie, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Baglerstredet FA og utgjør kr 39 589.

Selskapets andel i Baglerstredet FA vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Baglerstredet FA er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Innbetalinger		239 122	315 091	350 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>412 390</b>	<b>488 359</b>	<b>523 000</b>	<b>473 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 030	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 495	-6 368	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-20 488	-19 910	-20 500	-21 000
Konsulenthonorar	6	-18 113	-17 528	-22 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-52 765	-78 369	-80 000	-70 000
Andre driftskostnader	8	-275 256	-354 672	-353 000	-317 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-406 147</b>	<b>-511 077</b>	<b>-518 730</b>	<b>-472 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 243</b>	<b>-22 718</b>	<b>4 270</b>	<b>770</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	54	161	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>54</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 297</b>	<b>-22 557</b>	<b>4 270</b>	<b>770</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-22 557		
Til opptjent egenkapital		6 297	0		



**BAGLERSTREDET FELLESAREALSAMEIE**  
**ORG.NR. 988 924 261, KUNDENR. 5580**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsførte kostnader		0	14 051
Driftskonto OBOS-banken		93 482	112 723
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>93 482</b>	<b>126 775</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 482</b>	<b>126 775</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		93 482	87 186
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>93 482</b>	<b>87 186</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	39 589
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>39 589</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 482</b>	<b>126 775</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.02.2021

Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Tomas Gyran /s/

Ola Erik Hammer /s/

Anwar Holm /s/

Trine Labahå /s/

Gro Næss /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	173 268
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>173 268</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 030
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 030</b>

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.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 495.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 113
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 113</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 769
Kostnader dugnader	-2 996
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-52 765</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 958
Driftsmateriell	-850
Lyspærer og sikringer	-10 717
Vaktmestertjenester	-94 388
Renhold ved firmaer	-86 605
Snørydding	-62 735
Andre kontorkostnader	-407
Bank- og kortgebyr	-2 096
Velferdskostnader	-2 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-275 256</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>54</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet har som de andre i Baglerbyen inngått en avtale med Baglerstredets Fellesareal om deling av vaktmestertjenester. Baglerstredets Fellesareal har avtale med Multiservice & Driftstjenester AS og som kan kontaktes på telefon 97 02 67 94. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må sameier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Det er vedtatt å bytte leverandør av vaktmester-, grønt-, vinter- og renholdstjenester med effekt fra 1. april 2021. Ny leverandør er 1 Hjelpende Hånd.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å sende e. post til [kine.arnestad@obos.no](mailto:kine.arnestad@obos.no). Kun eier av boligen som kan bestille nøkler - nøkkelnummer må oppgis. Skilt til postkasse bestilles hos Posten.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82333981. 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](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.3 og 1.9** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Baglerløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 - 2020 Varmtvannberedre

Borettslaget skiftet 44 stk Høiax 120 ltr. RSB, resterende leiligheter hadde skiftet selv, og bekreftet at utskiftningen ble utført av faglig godkjent rørlegger.

2019 - 2019 Fasaderehabilitering

2014 - 2014 WaterGuard - Lekkasje sikring.

Lekkasje sikring av varmtvannsberedere. Sikringen vil redusere skadeomfanget betydelig og dermed borettslagets forsikringsomkostninger.

2014 - 2014 Støvsikring av boder

2010 - 2010 Nye bodvegger

2007 - 2007 Diverse

Nye postkasser vedtatt innkjøpt på generalforsamling 08.05.07.

Digital Kabel-tv vedtatt anskaffet på generalforsamling 08.05.07.