



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 352 461	7 746 797
Sum inntekter		5 352 461	7 746 797
Kostnader			
Lønnskostnad		176 438	168 938
Annen driftskostnad		3 154 650	1 762 560
Sum kostnader		3 331 088	1 931 498
Driftsresultat		2 021 373	5 815 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 758	5 894
Sum finansinntekter		2 758	5 894
Annen finanskostnad		201 134	474 184
Sum finanskostnader		201 134	474 184
Netto finans		-198 376	-468 290
Ordinært resultat før skattekostnad		1 822 997	5 347 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 822 997	5 347 009
Årsresultat		1 822 997	5 347 009
Totalresultat		1 822 997	5 347 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 822 997	5 347 009
Sum overføringer og disponeringer		1 822 997	5 347 009



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		75 574 400	75 574 400
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		63 390	870
Andre fordringer		137 108	85 766
Sum fordringer		200 497	86 636
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591	952 877
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591	952 877
Sum omløpsmidler		201 088	1 039 513
SUM EIENDELER		75 775 488	76 613 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		39 629 557	37 806 560
Sum opptjent egenkapital		39 629 557	37 806 560
Sum egenkapital		39 633 557	37 810 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 704 728	26 323 956
Øvrig langsiktig gjeld		11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		34 634 728	38 253 956
Sum langsiktig gjeld		34 634 728	38 253 956
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		933 495	318 906
Leverandørgjeld		271 029	124 112
Annen kortsiktig gjeld		302 678	106 379
Sum kortsiktig gjeld		1 507 202	549 397
Sum gjeld		36 141 930	38 803 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 775 488	76 613 913



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894161

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 22.08.2022



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 352 461	7 746 797
Sum inntekter		5 352 461	7 746 797
Kostnader			
Lønnskostnad		176 438	168 938
Annen driftskostnad		3 154 650	1 762 560
Sum kostnader		3 331 088	1 931 498
Driftsresultat		2 021 373	5 815 299
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 758	5 894
Sum finansinntekter		2 758	5 894
Annen finanskostnad		201 134	474 184
Sum finanskostnader		201 134	474 184
Netto finans		-198 376	-468 290
Ordinært resultat før skattekostnad		1 822 997	5 347 009
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 822 997	5 347 009
Årsresultat		1 822 997	5 347 009
Totalresultat		1 822 997	5 347 009
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 822 997	5 347 009
Sum overføringer og disponeringer		1 822 997	5 347 009



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
-------------------------	--	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

	75 574 400	75 574 400
--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

	63 390	870
--	--------	-----

Andre fordringer

	137 108	85 766
--	---------	--------

Sum fordringer	200 497	86 636
----------------	---------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende		591	952 877
-------------	--	-----	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende		591	952 877
-----------------------	--	-----	---------

Sum omløpsmidler

	201 088	1 039 513
--	---------	-----------

SUM EIENDELER

	75 775 488	76 613 913
--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

	4 000	4 000
--	-------	-------

Sum innskutt egenkapital	4 000	4 000
--------------------------	-------	-------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	39 629 557	37 806 560
Sum opptjent egenkapital	39 629 557	37 806 560
Sum egenkapital	39 633 557	37 810 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 704 728	26 323 956
Øvrig langsiktig gjeld	11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	34 634 728	38 253 956
Sum langsiktig gjeld	34 634 728	38 253 956
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	933 495	318 906
Leverandørgjeld	271 029	124 112
Annen kortsiktig gjeld	302 678	106 379
Sum kortsiktig gjeld	1 507 202	549 397
Sum gjeld	36 141 930	38 803 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 775 488	76 613 913



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKEN BRL

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



Årsmøte 2022

Baandfabriken Brl

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2022

Selskapsnummer: 1154





Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1154>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innlevering av analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel leveres til styreleder.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Låneopptak
6. Kameraopptak
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Baandfabriken Brl



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Øyvind Bye Skille er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. (uforandret ift. i fjor, men uten tillegg for videre oppfølging av byggesaker).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 5

Låneopptak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i at arbeidene for nødvendig teknisk utbedring av trappehus førte til høyere kostnader ble borettslagets likviditet brukt opp i slutten av året. Borettslaget er også påvirket av den generelle prisstigningen, bl.a. knyttet til strøm, fjernvarme som igjen er fast knyttet opp mot strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generelt vedlikehold og håndverkerarbeider. Det var derfor nødvendig å ta opp en kassakreditt pålydende 1,5 mio kr for å midlertidig sikre likviditeten. Hele kassakreditten har imidlertid ikke blitt tatt i bruk.

De største arbeidene er imidlertid gjennomført og etter siste budsjettmøte med forretningsføreren foreslår styret at et endelig lån på kr 2,0 mio erstatter dagens kassekreditt. Dette vil medføre lavere rentekostnader i forhold til det midlertidige kasselånet. Endelig låneopptak vedtas i generalforsamling med 2/3-dels flertall – jfr. krav fra banken for å få tilbudet som beskrevet nedover.

Dersom det ikke vedtas et låneopptak vil fortsatt drift med kassekreditt medføre høyere kostnader for borettslaget og indirekte for andelseierne.

Til orientering: lånets størrelse er tilstrekkelig for estimert budsjett for 2023, inkludert en buffer på ca. kr 500.000 for alle usikkerheter ifm. pågående byggarbeider og eventuelle arbeider på svalgangen i 5. etasje. Dette inkluderer også en nødbuffer på estimerte kr 358.000 for uforutsette fremtidige hendelser som ikke berører byggarbeidene samt en tredje ekstrabuffer for nødvendig utbedring av heis på kr 130.000.



Styret har innhentet indikative lånetilbud fra fire banker. OBOS-banken tilbyr de beste rentebetingelsene og styret har derfor foreslått at borettslaget søker om lån i denne banken.

En økning av felleskostnader på inntil 10 % kan derfor ventes både pga. nødvendige byggearbeidene, men også grunnet generelt økte kostnader til strøm, fjernvarme som igjen er knyttet opp mot strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generelt vedlikehold.

Forslag til vedtak

Borettslaget søker om banklån pålydende kr 2 000 000. Lånet skal dekke merkostnadene borettslaget har fått på de tekniske utbedringsarbeidene av trappehus, nedbetaling av kassekreditt, samt fungere som en buffer for nødvendig likviditet i daglig drift og uforutsett. Lånet gis 2. prioritets pant i borettslagets eiendom foran fellesobligasjonen hvis banken krever dette.

Sak 6

Kameraopptak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i tyverier i bodarealene samt forsøpling og tilgrising i trappehus og fellesarealer (blant annet urinsøl), men også grunnet lagring av brannfarlige materialer i rømningsveier, vurderer Styret å innhente tilbud på kameraopptak.

Evt. montering og bruk av kameraer vil bli gjort på en slik måte at kameraopptak i minst mulig grad vil berøre dagliglivet til byggets beboere i fellesarealene. Målsettingen er at opptak brukes utelukkende preventiv til dokumentasjon ved uønskede hendelser som berører borettslagets sikkerhet eller grov forsøpling/tilgrising, med minst mulig inngripen utover dette.

Datatilsynet anbefaler at all bruk av kameraopptak forankres med tydelig støtte fra beboerne dersom det skal etableres i borettslagets/sameiers fellesarealer, med anbefalt to tredjedels flertall i generalforsamling. Loven tilsier derimot at et alminnelig flertall allerede vil være tilstrekkelig for et vedtak.

Valgt løsning vil uansett følge Datatilsynets anbefalinger med tanke på personvern, inkludert rutiner og regelmessig sletting av opptakene.



Styret oppfordrer derfor alle beboere om å støtte vedtaket om kameraopptak, innenfor de strenge krav, med høyest mulig flertall i lyset av problemene vi har opplevd i Baandfabriken.

Forslag til vedtak

Borettslagets generalforsamling godkjenner kameraopptak i fellesarealene som forespeilet med minst alminnelig flertall.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marco Schön

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Thorstvedt



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Øyvind Bye Skille	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Baandfabriken Brl

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Teglverksgata 9 A-H
Teglverksgata 7 A-C
Gøteborggata 6 og 8

Gårds- og bruksnummer: 227/564

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.

Baandfabriken Brl 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 EY.



Styrets arbeid 2021/2022

Møter:

Styret har hatt 5 styremøter med elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy), det årlige budsjettmøte m/forretningsfører mot slutten av hvert år og et ekstraordinært budsjettmøte m/forretningsfører rett før planlegging av generalforsamlingen. I tillegg har vi i løpet av den aktuelle styreperioden hatt en del uformelle møter de første månedene etter generalforsamlingen 2021 som ikke ble referatført i Styrerommet.

Varamedlemmer har ikke vært valgt for nåværende styreperiode. Vedtektene tilsier 2 varamedlemmer, som vi må få valgt ved neste generalforsamling.

Det har vært flere sameie-møter med Lissefabrikken og Gøteborggata i dette tidsrommet uten formalisert referatføring. Marco Schön og Helge Thorstvedt har representert Baandfabriken BRL i disse møtene. Etter endret sammensetning i nabo-borettslagenes styrer er det besluttet å avholde mer regelmessige sameie-møter, kvartalsvis fremover med referatføring via Styrerommets system.

Årsmøtet avholdes digitalt via VIBBO (vår digitale plattform for å informere og kommunisere med beboerne) i år. Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøtet avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

Arbeid ifm. VIBBO, skilting og informasjon til beboerne via Styretavla i hovedtrappehuset:

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommentarer og innspill kan i tillegg til VIBBO også meldes til

baandfabriken@styrerommet.no

Styretavla (fysisk skjerm i trappehus) og VIBBO informerer beboerne om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne.

Borettslagets husordensregler.

Styret har mottatt flere klager om sjenerende musikk og støy. Styret har påminnet beboerne gjentatte ganger om at vi må ta hensyn til hverandre, bl.a. via Styretavla. Styret deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner/tørketromler/oppvaskmaskiner. Regelen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i de gjeldende husordensregler.

Vi har fulgt opp problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer og vurder kameraovervåkning fremover.



Ventilasjon

Det har blitt rapportert støy fra toppetasjen i Lissefabrikken, service av takvifter og kulelager er bestilt. Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimal, men av systematiske årsaker er det ikke mulig å endre dette.

Ventilasjonsstyring i kjelleren har gjennomgått service: klokkestyring fikk byttet relais slik at styreregulering igjen fungerer (standardmessig trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftene, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy).

Heis

Heiswirene er slitte og må skiftes. Styret har bestilt tilsvarende utvidet service.

Terrassedører

Kun de skadete dørene skiftes, etter innhentet tilbud.

Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, runde 2. av behandling med åte bestilles hos Anticimex.

Vedlikeholdsarbeider

- Styret har siden 2020 arbeidet med ødeleggende inntrenging av vann i trappehuset, inkludert tette takrenner og nedløp samt mindre utbedringer for å løse lekkasjene. Omfattende byggeteknisk reovering har vært nødvendig. I samme anledning ble også inngangsområdet mellom Teglværksgata og søppelrom fornyet med bl.a. nypusset fasade, utvendig og innvendig belysning, nytt nedløpsrør, ny hovedinngangsdør, stålramme med borettslagets navn og betjeningspanel (døråpner, installasjon av 4G-calling-anlegg sammen med Lissefabrikken og nøkkelsafe), glasstak og innvendige oppgraderinger i inngangspartiet (elektroarbeider, fibersementplater, malerarbeider, gulvbelegg, trappeneser etc.). I tillegg til de byggetekniske nødvendige arbeidene har det også blitt foretatt en estetisk oppgradering.
- Resterende arbeider (utvendig pussarbeider, tettearbeider og lukking av avvik) avsluttes i løpet av vår-tidlig sommer. Slutfaktura holdes tilbake inntil alle arbeidene er avsluttet og alle avvik er lukket.
- Bakgrunnen for valgt leverandør og trinnvis fremgangsmåte etter timer var at ingen entreprenør ville gi en fastpris. Arbeidene har blitt dyrere enn tidligere antatt og forespeilet. Styret har derfor etter høstens budsjettmøte og ifm. innkommende fakturaer fra utførende for byggetekniske arbeider (Greida/Indre Østfold AS) fulgt



opp med en kassakreditt pålydende 1,5 mio kr for å midlertidig løse de akutte likviditetsproblemene. Hele kassakreditten har ikke blitt tatt i bruk.

Styret har jobbet videre med dette i dialog med forretningsfører. Vi har forespurt 4 forskjellige banker om tilbud på et endelig lån. Videre har vi diskutert dette på et ekstraordinært budsjettmøte med forretningsfører og bedt han om å hente inn et tilbud for endelig lån pålydende 2,0 mio kr.

Dette lånet skal erstatte både midlertidig kassakreditt og samtidig ta hensyn til en buffer av 0,5 mio kr for bygningsarbeidene samt 0,3 mio kr. for uforutsette hendelser. Endelig finansiering tas inn som egen post i generalforsamlingen.

En økning av felleskostnader på inntil 10 % er nødvendig grunnet dette lånet samt generelt økte kostnader til strøm og fjernvarme, som igjen er knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer/priser for generelt vedlikehold.

- 5-årskontrol elektro er gjennomført og viderefakturering avsluttet. Til orientering: kontroll omfattet diverse elektroarbeider og sjekk av fellesanlegg med varmebilde, avvik ble lukket (bl.a. bytting av effektbrytere som medførte koordinering med de andre borettslagene, Kiwi m.fl.) og viderefakturert etter diskusjoner om kostnadsfordeling etter fordelingsnøkkel som også inkluderer Kiwi, meglerlokalene og parkeringssameiet.
- Alle problemer med våtrom og varme skal være løst etter flere gjennomganger med bl.a. INVA så langt det var mulig å løse. Det har ikke blitt rapportert om nye problemer.
- Baandfabriken følger også fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet de kommende årene.
- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: nye LED-lysarmaturer i hele kjelleren ble installert, hovedtrappehus og uteområdene har fått nye standard-LED-lamper, rømningstrappehus beholder de gamle lampene (demonterte lamper fra hovedtrappehus danner reservedel-lager). Det ble installert ny kontaktløs døråpner for en enklere hverdag (i tillegg til mekanisk vrider som nødåpner). Denne beskytter samtidig låskassen i hoveddøren som allerede har blitt byttet ut en gang fordi folk bruker nødvendig makt på betjenende vrider. Unloc fungerer ikke til kjellerdør fordi elektriker som installerte de nye sorte lampene har gjort en koblingsfeil av 230 V-tilførsel => følges opp med utførende. Styretavla ble fikset. Låskasse til vaktmesterrom i felles søppelrom ble fikset. Ellers fungerer de 3 parallelle systemene av brikkene tilfredsstillende (elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste dørene) og Tidomat (calling-anlegg). Dør til bakgården i 2. etasje har beholdt mekanisk låskasse mens dør til postrommet og rømningstrappehus burde ha beholdt mekanisk låskasse som fjerde back-up. Batteribytte til låsene som ikke er tilkoblet strøm er en utfordring for vaktmester, Styret jobber med en bedre rutine der og vurderer alternativt å koble de til strøm på sikt.



Brannsikring og HMS

Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styreverrommet fra nå av elektronisk.

Som del av disse rutiner fylles dokumentasjon ut og det planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikring og batterier til brannvarslere. Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden er oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2022. Beboere påminnes om at det ikke skal settes noe brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av en del rot som samler seg opp i trappehusene).

Spyling av rør

Jevnlig vedlikeholdsspyling er lagt inn i vedlikeholdsplanen, ref. Styremøtereferat – neste spyling foretas ikke før juli 2022.

TV og Internett

Pågående avtale med Lynet og Riks-TV. Bytte til en annen leverandør vurderes ikke før neste styreperiode. Dette vil ikke medføre noen større konsekvenser i ferdig oppusset trappehus (eksisterende ledninger og kabelkanaler skal brukes: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres).

Samarbeid med Sameiet (Baandfabriken/Lissefabrikken/Gøteborggata):

1. Dugnader

Det ble gjennomført dugnadsarbeider fordelt over flere datoer i borettslaget: årets dugnad fokuserte på beising av treplattning i bakgården (Baandfabriken beiser plattningen og egne svalganger, Gøteborggata trappene og Lissefabrikken egen plattning i deres 1. etasje samt takterrassen).

2. Innregulering av varmeanlegg

Inva følger fortløpende opp med serviceavtale på felles varmeanlegg. Ingen nye klager om lyder er mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella er diskutert og beboere varsles om nødvendige rutiner, men det er ikke vurdert ytterlige tiltak i sameiet.

3. Elektronisk låssystem Unloc

Systemet er satt i full drift, også for felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Ett problem med hovedporten ble løst, problemet med kjellerdør er identifisert og følges opp med elektriker – se punktet om bygningsmessige arbeider over.

4. Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg

Oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget etter behov (5-årskontroll m.fl.).



5. Sprinkelanlegg

Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabriken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter nærmere avtale med parkeringssameiet. Dette punktet er planlagt tatt opp i Styreperioden 2022/23 eventuelt senere.

6. Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken

Styret arbeider med å få en enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameiet og næringsseksjonen innenfor Baandfabriken. Det har vært flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, på forhånd ikke avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabriken kommer ikke lenger til å godkjenne slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet rundt dette på forhånd.

7. Studenthybler/leiligheter i 3-5 et. i kontorlokaler til Freia mot våre fellesarealer.

Sjenerende lyd fra vifter på taket ble dempet med ny lydfelle, som ble akseptert så lenge lydnivået vedvarer over tid. Resultatet er ikke optimalt. Blendende lys ble stort sett byttet til mindre sjenerende lysarmaturer på vår bekostning. Punktet med lyd er fortsatt varierende og forblir dermed fortsatt stående fremover.

8. Revidert sameieavtale

Det ble ikke oppnådd enighet om revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er en stor juridisk og vanskelig sak som vurderes gjenopptatt i neste styreperiode, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er en del av nåværende avtale. Teknisk rom og fellesarealer i tilknytning til dette skal i tillegg være utseksjonert som en egen seksjon etter at avtalen er inngått.

9. Elektroanlegg

Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik (effektbrytere m.fl.), egen elektriker til byggarbeidene følges videre opp.

10. Kjøling/ventilering av tekniskrom

OK.

11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Vaktmester: felles avtale med Lissefabrikken (ISS), ordningen fungerer noenlunde, men vi savner bedre rapportering og oppfølging.

Renhold: Renhold Senter AS brukes til vask av trapphus, dagens ordning fungerer.



Årlig felles vindusvask bestilles til sameiet for de høye vinduene mot Teglværksgata m.fl. via Anders Haneborg i Acorengjøring (som alltid før 17. mai). Resultatet var tilfredsstillende, med unntak av en leilighet som klaget.

12. Renovasjonsetaten (REN)

REN har vært på besøk i 2018 for å se på grad av avfallssortering i BRL og har sendt ut et skriv til beboerne. Styret oppfordrer beboere fortsatt til å kildesortere så mye som mulig og ta nytte av Sofienbergarken mini gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, ingenting kan settes bort løst i søppelrommet.

13. Forsikringsavtaler

Ingen endringer planlagt, avtalen med parkeringssameiet fungerer. Fordelaktig CODAN-bygningsforsikring (overført til TRYG-forsikring) beholdes, delt med Parkeringssameiet.

14. Digitalt arkiv (Styrommet, FDV-informasjon)

Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrommet.no tas i bruk, og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samles etterhvert digitalt (overføring fra permene i styreskapet i teknisk rom gjøres fortløpende).

15. Felles bakgård og felles takterrasse

Bambus som Lissefabrikken (LF) bestilte har dessverre dødt etter en hard vinter, selv om plantene skulle tåle frost. Produsenten har likevel åpenbart ikke gitt garanti for den. Barlind som skulle erstatte bambus basert på en beslutning gjort av LF døde igjen i stor grad, noe som Grønt Utemiljø igjen ikke tar på garanti. Baandfabriken (BF) og Gøteborggata (GBG) er ikke villige å betale en tredje gang for utskiftning av dette.

Ellers har det blitt enighet om i sameiet at Grønt Utemiljø kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger som f.eks. japanske kirsebærtrær på toppene. Klatrehortensier som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider skal erstattes. Baandfabriken er enige i å vurdere flere benker+bord til felles takterrasse. Sykkelopstilling ble utvidet, årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 357 787.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 331 088.

Dette er kr 266 838 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere fjernvarme- og andre driftskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 1 822 997 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 2021 ble det innbetalt kr 1 994 674 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er et underskudd på kr 171 677.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr. 1 306 114.

Borettslagets styre vil iverksette tiltak for å gi positive disponible midler i 2022. Tiltakene vil innebære et låneopptak.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 222 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Lån

Baandfabriken Brl har lån i Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2022.

Budsjettet er basert på 3,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.22. Styret vil vurdere en ytterligere økning når låneopptaket er effektivt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. juni 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 352HX-TQ7H-KDOVM-SDV15-OWGD3-EME1H



PENNEO

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

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

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-07 12:33:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 352HX-TQZ7HKDQVM-SDV15-OWGD3-EMEFH

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Årsrapport og årsregnskap.pdf



1154 BAANDFABRIKKEN BRL

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	490 116	821 182	490 116	-1 306 115
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 822 997	5 347 009	208 750	1 410 000
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	6	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-1 624 554	-1 753 584	-1 707 000	-1 596 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 994 674	-3 924 498	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 796 231	-331 067	-1 498 250	-186 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-1 306 114	490 116	-1 008 134	-1 492 115

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	201 088	1 039 513
Kortsiktig gjeld	-1 507 202	-549 397
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-1 306 114	490 116



BAANDFABRIKEN BRL
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 817 001	2 226 696	1 932 660	1 756 620
Innkrevde felleskostnader	2	1 535 680	1 534 056	1 534 340	1 583 380
Andre inntekter	3	5 106	61 547	6 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 357 787	3 822 299	3 473 000	3 340 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 438	-18 938	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 375	-6 063	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-37 500	-37 500	-37 500	0
Forretningsførerhonorar		-90 345	-87 970	-90 500	-94 000
Konsulenthonorar	7	-18 318	-15 328	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 693 340	-588 111	-1 608 000	-222 000
Forsikringer		-108 947	-166 810	-133 000	-74 000
Kommunale avgifter	9	-244 145	-240 534	-243 500	-251 000
Energi/fyring	10	-587 654	-282 972	-460 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 946	-209 910	-206 000	-202 000
Andre driftskostnader	11	-173 080	-127 363	-88 750	-149 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 331 088	-1 931 498	-3 064 250	-1 769 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		26 699	1 890 801	408 750	1 571 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 994 674	3 924 498	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 021 373	5 815 299	408 750	1 571 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 758	5 894	9 000	0
Finanskostnader	13	-201 134	-474 184	-209 000	-161 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-198 376	-468 290	-200 000	-161 000
ÅRSRESULTAT		1 822 997	5 347 009	208 750	1 410 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 822 997	5 347 009		

**BAANDFABRIKEN BRL**
ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		75 574 400	75 574 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 280	18 500
Kundefordringer		63 390	870
Forskuddsbetalte kostnader		75 390	67 266
Andre kortsiktige fordringer	15	13 438	0
Driftskonto OBOS-banken		0	382 226
Sparekonto OBOS-banken		590	570 650
SUM OMLØPSMIDLER		201 088	1 039 513
SUM EIENDELER		75 775 487	76 613 913
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	39 629 557	37 806 560
SUM EGENKAPITAL		39 633 557	37 810 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 704 728	26 323 956
Borettsinnskudd	18	11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 634 728	38 253 956
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 559	59 233
Leverandørgjeld		271 029	124 112
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		640 861	0
Påløpte renter		27 562	35 438
Påløpte avdrag		265 072	283 468
Annen kortsiktig gjeld	19	246 119	47 146
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 507 202	549 397



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 775 487	76 613 913
Pantstillelse	20	77 243 750	75 743 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.06.2022

Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/

Kjell Magne Hasthi /s/

Øyvind Bye Skille /s/

Helge Thorstvedt /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.

SKATTETREKSKONTO

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	1 350 180
Kapitalkost. lån 2	1 039 838
Internett	95 520
TV	88 356
Eiendomsskatt	1 624
Kapitalkostnader på IN-lån	779 356
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-690
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-1 503
Overført til kapitalkostnader	-1 817 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert Lissefabrikken, avfallsdeponering	2114
Nøkler	250
Postkasseskilt	1629
Viderefakturert Parkeringssameiet Rodeløkka, el-bil punkter	995
Regnskapskorrigeringer	118
SUM ANDRE INNTEKTER	5 106

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 438
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 438

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 568
SUM KONSULENTHONORAR	-18 318

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gerdia AS, trappeoppgang	-1 102 632
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 102 632
Drift/vedlikehold bygninger	-508 450
Drift/vedlikehold VVS	-4 425
Drift/vedlikehold elektro	-43 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 896
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 391
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 693 340

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 627
Vann- og avløpsavgift	-153 291
Renovasjonsavgift	-89 227
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 145

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-130 386
Fjernvarme	-457 269
SUM ENERGI / FYRING	-587 654

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 078
Lyspærer og sikringer	-2 746
Vaktmestertjenester	-34 839
Renhold ved firmaer	-111 200
Andre fremmede tjenester	-11 314
Trykksaker	-533
Andre kontorkostnader	-873
Porto	-705
Bank- og kortgebyr	-2 793



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-173 080**

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	590
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 168
SUM FINANSINNTEKTER	2 758

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-82 692
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-109 755
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 687
SUM FINANSKOSTNADER	-201 134

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	75 574 400
SUM BYGNINGER	75 574 400

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.227/bnr.564

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	13 438
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 438

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	32 271 704
Egenkapital fra IN tidligere år	20 651 990
Egenkapital fra IN 2021	1 994 674
Reduksjon EK fra IN	-15 288 811
SUM ANNEN EGENKAPITAL	39 629 557

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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-63 645 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38 061 655
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	695 974
Nedbetalt tidligere, IN	14 269 841
Nedbetalt i år, IN	888 466
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-9 729 064

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 29 år.

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 607 399
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	928 580
Nedbetalt tidligere, IN	6 382 149
Nedbetalt i år, IN	1 106 208
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	-12 975 664

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-22 704 728**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005 -11 930 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 930 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN -725

Avsatt faktura Gerdia AS -93 201

Påløpte kostnader -128 443

Viderefakturert for 2022 -23 750

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-246 119****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 11 930 000

Pantelån 22 704 728

Påløpte avdrag 265 072

Beregnete IN-forpliktelseser 7 357 853

TOTALT **42 257 653**



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 574 400
TOTALT	75 574 400



Annens 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 1021292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr 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 **01.05 og 01.11** 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 Skadeforsikringsselskapet 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.22

Selskapsnummer: 1154 **Selskapsnavn:** Baandfabriken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Øyvind Bye Skille er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

For

Mot

Sak 5 Låneoptak

Borettslaget søker om banklån pålydende kr 2 000 000. Lånet skal dekke merkostnadene borettslaget har fått på de tekniske utbedringsarbeidene av trappehus, nedbetaling av kassekreditt, samt fungere som en buffer for nødvendig likviditet i daglig drift og uforutsett. Lånet gis 2. prioritets pant i borettslagets eiendom foran fellesobligasjonen hvis banken krever dette.

For

Mot

Sak 6 Kameraoptak

Borettslagets generalforsamling godkjenner kameraoptak i fellesarealene som forespeilet med minst alminnelig flertall.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Marco Schön

Styremedlem (1 skal velges)

Helge Thorstvedt

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.