



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 882 550
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAGLERLUNDEN 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 743 015	4 026 538
Sum inntekter		7 743 015	4 026 538
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 513	1 719
Annen driftskostnad		1 813 745	1 166 601
Sum kostnader		1 895 318	1 225 371
Driftsresultat		5 847 697	2 801 167
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 938	22 728
Sum finansinntekter		27 938	22 728
Annen finanskostnad		440 961	504 512
Sum finanskostnader		440 961	504 512
Netto finans		-413 023	-481 784
Ordinært resultat før skattekostnad		5 434 674	2 319 384
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 434 674	2 319 384
Årsresultat		5 434 674	2 319 384
Totalresultat		5 434 674	2 319 384
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 434 674	2 319 384
Sum overføringer og disponeringer		5 434 674	2 319 384



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 871 921	77 877 593
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		60 330	75 843
Sum varige driftsmidler		77 932 251	77 953 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 932 251	77 953 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 698	211 660
Sum fordringer		26 698	211 660
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 688	447 050
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 331 688	447 050
Sum omløpsmidler		2 358 386	658 710
SUM EIENDELER		80 290 637	78 612 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		44 755 775	39 321 101
Sum opptjent egenkapital		44 755 775	39 321 101
Sum egenkapital		44 760 175	39 325 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 634 941	29 512 734
Øvrig langsiktig gjeld		9 294 093	9 294 093
Sum annen langsiktig gjeld		34 929 034	38 806 827
Sum langsiktig gjeld		34 929 034	38 806 827
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 201	240 695
Leverandørgjeld		360 289	204 678
Annen kortsiktig gjeld		42 938	34 444
Sum kortsiktig gjeld		601 428	479 817
Sum gjeld		35 530 462	39 286 644
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 290 637	78 612 145



Til andelseierne i Baglerlunden Brl.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen 2021:

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus blir møtet avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på 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.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **14.04.2021 – kl. 10.00.**
- Dog, må møtet holdes åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **17.04.2021 – 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.

Vi anbefaler å bruke Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

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: Side 12 i budsjettet.

A) Styret

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

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) 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 **14.04.2021 – kl. 10.00.** og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er **17.04.2021 – kl. 10.00**, slik at din deltagelse blir registrert.

Selskapsnummer: 5578. **Selskapsnavn:** Baglerlunden 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:

Eksempel: Stemmer For X Mot

1- Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer: For Mot

2- Valg av protokollvitner:

Som protokollvitne(r) er det foreslått: **Joakim Stien** og **Helene Hvaal Solberg**

Stemmer: For Mot

3- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer: For Mot

4- Fastsettelse av godtgjørelse til styret: Kr 60 000 til fordeling på styret.

Stemmer: For Mot

5- Valg av tillitsvalgte:

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder: 1 år	Helene Hvaal Solberg	
	Styremedlem: 2 år	Joakim Stien	
	Styremedlem: 2 år	Anne Kristin Kåvin	
	Vara: 1 år	Elisabeth Klose Batta	
	Vara: 1 år	Hege Wolleng	
	Fast styremedlem til Fellesarealet: 1 år	Joakim Stien	
	Varamedlem til Fellesarealet: 1 år	Helene Hvaal Solberg	

Hvem kan delta?

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

Denne stemmeseddelen sendes til styret: baglerlunden@styerommet.no

Ved annen måte for innlevering, kontakt styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henrik Rasmussen Fliflet	Alnagata 22
Styremedlem	Anwar Holm	Alnagata 22
Styremedlem	Ole Herman Tangen Kiær	Alnagata 22
Varamedlem	Elisabeth Klose Batta	Alnagata 20 E
Varamedlem	Anne Kristin Kåvin	Alnagata 22

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 Baglerlunden Brl

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Baglerlunden Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988882550, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnagata 20 og 22

Gårds- og bruksnummer:

233 526 527

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Baglerlunden 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Covid 19 året: 2020 var et unormalt og overraskende år. Tross utfordringene og usikkerheten fortsetter hverdagen, også i Baglerlunden. Med så mange beboere hjemme på dagtid har det vært en god anledning til å bli kjent med naboen, man har kanskje bedre tid til å slå av en prat også. Dugnaden har heller aldri hatt så stort oppmøte som i 2020, det gir en god følelse! Men året har også hatt nabolagsutfordringer, enten det er hjemmekontor med ustabil internett mens naboen pusser opp, eller en plutselig usikker personlig økonomi. Midt oppi dette har styret fortsatt arbeidet, selv om hver enkelt av oss også har slitt med vårt i et vanskelig år. Vi har jobbet med helt enkle saker, som å bestille ekstra papirtømming på grunn av den store økningen i pappesker, til å søke lån og sikre borettslagets økonomi for fremtiden.

Vaktmester: Styret har i samarbeid med vaktmester i Multi Eiendomsdrift fulgt opp små og store driftssaker i 2020; nye nøkler, ødelagte dører, forsikringssaker, påfyll av grus og lignende. Samarbeidet med Multi Eiendomsdrift er tilfredsstillende. Fellesarealstyret forvalter en felles rammeavtale for vaktmestertjenester for alle fem borettslag i nye gamlebyen. Fellesarealstyret har avsluttet rammeavtalen med Multi Eiendomsdrift. Avtale med ny leverandør, 1 Hjelpende Hånd, trer i kraft 1.04.2021.

Fellesarealet: Styret har representert Baglerlunden i Baglerstredet Fellesarealstyre, som forvalter rammeavtaler for snørydding, stell av grøntareal og vaktmesteravtale.

Sykkelparkering: Kommunen refunderte 15 % av kostnadene av å installere sykkelstativer våren 2020.

Nettside Vibbo og Facebook: Styret har fortsatt å benytte OBOS tjenesten Vibbo som hovedkanal for kommunikasjon med beboere. www.vibbo.no/baglerlunden Vi er veldig glade for å ha en nettside og anbefaler alle beboere og *leietagere* til å registrere seg. Vennligst meld ifra til leietagere. På Vibbo er det målet at man skal kunne finne all relevant informasjon og kontakter i brl og nabolaget. Der finnes til og med en digital oppslagstavle.

Dør-til-dør runde: På høsten gjennomførte styret en dør-til-dør runde i tråd med gjeldende smittvernveiledning. Det var godt å endelig få møtt så mange av beboerne. På runde samlet vi informasjon om varmtvannsberederne, kjøkkenventilasjonen, og kjellerbodene. Her fikk vi også sondert hvilke saker beboerne brydde seg om.

Økonomi: Som varslet i fjor gjennomførte vi et løft av felleskostnadene i 2020. Til budsjett 2021 foreslår vi vanligprisøkning. I 2020 inngikk Baglerlunden et 7-årig lån med OBOS-banken på 2 millioner kroner. Dette går til å bytte varmtvannsberedere, utbedre ventilasjonen, og styrke likviditeten på kort sikt.

Varmtvannsberedere: Styret etterspurte tilbud og var i lang løpende dialog med entreprenører for dette arbeidet. På senhøsten 2020 fikk vi endelig installert nye varmtvannsberedere av typen Høiax RSBX Eco. Totalt ble det installert 35 nye varmtvannsberedere og 31 lekkasjestoppere. Det er vårt høye håp at dette endelig vil få bukt med den store mengden vannlekkasjer vi har hatt, noe som også vil gi oss en lavere forsikringspremie.



Brannsikkerhet: Installasjon av nye røykvarslere i alle leiligheter og utdeling av pulverapparater v. behov ble gjennomført i to puljer, tross Covid-19 utfordringer, i februar og mars 2020. Firesafe AS vil gjennomføre årlige kontroller av varslerne og apparatene. Merk at disse er borettslagets eiendom. Dette gir alle boenheter et minstenivå av brannsikkerhet. Beboere står fritt til å supplere dette selv, for eksempel ved å seriekoble varslerne eller inngå avtale med sikkerhetsselskap.

Vedlikeholdsplan: Den planlagte anskaffelsen av en vedlikeholdsplan med 10-årshorisont har blitt utsatt.

Fakturabehandling: Styret jobber jevnlig med å gjennomgå og godkjenne fakturaer som kommer til borettslaget. Spesielt på grunn av mange like navn på borettslag og sameier i Baglerbyen skjer det fra tid til annen at vi mottar regninger som ikke skal til oss. Enten ved feilsending fra forretningsfører eller avsender.

Digital kontakt/informasjon og oversikt beboere All kontakt med borettslaget skal foregå digitalt via e-post eller Vibbo. Borettslaget avholder dugnad hver vår i samarbeid med Baglerstredet Fellesareal. Her gjennomføres behandling av benker, rydding, feiing/spyling og vask av fellesområdene. Herunder svalganger, trappeløp, postkasser, avfallsanneks, avfallsdunker, vegger og utearealet rundt våre to blokker. Årets dugnad ble gjennomført med rekordhøyt oppmøte, stort engasjement og god stemning selv om vi ikke kunne menges med naboblokkene. Styret håper flere benyttet anledningen til å bli bedre kjent med naboer.

Diverse Styret har mottatt diverse forespørslers om avklaring av fremleie, skjeggkre, klager på bråk, markiser og fasade m.m. Disse behandles fortløpende.

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 **4 180 211**.

Hvor kapitalkostnadene var lavere enn budsjett pga. lavere rentenivå på borettslagets Husbanklån, mens de totale felleskostnadene er høyere enn budsjettet grunnet økningen av de ordinære felleskostnadene fra oktober 2020 ifb. nytt låneopptak til nødvendig vedlikehold samt styrking av likviditeten.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Oslo Kommune, jfr. note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 895 318**.

- Drift og Vedlikehold var kr 470 498 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 estimer.
- Kabel TV/Internett ble høyere enn budsjettet, grunnet endrede budsjettforutsetninger etter at borettslaget valgte å kun ha internett inkludert i felleskostnadene.

Resultat

Årets resultat på **kr 5 434 674** 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 3 562 804** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr 1 871 870**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 **kr 1 756 958** og viser borettslagets likviditet.

Det er verdt å nevne at borettslaget tok opp nytt lån på kr 2 000 000 på slutten av 2020, ref. note 16. Det var dette lånet som bidro til gode økningen i disponible midler og styrking av borettslagets likviditet, for å være rustet til fremtidige større vedlikeholdsoppgaver.

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 budsjettert med estimerte kostnader, i tillegg til planlagt gjennomgang av borettslagets ventilasjonsanlegg.

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 budsjettert 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

Baglerlunden 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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baglerlunden Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Baglerlunden 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 avgjitt 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.

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 mishigheter eller utilsiktede feil.



BDO

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

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Formos Dokumentanvisning: 07/2017, 02/2019, 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019



PENNØ

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

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

Johan Henrik L. Orange

Partner

Serienummer: 95785995-4-129841

IP: 188.95.100.100

2022.05.19 11:20:22



Pennø: Dokumentnummer: Q255AF-YE7CV-PE-4DS-KLAPET-L0M11D-R0046

Dokumentet er signert digitalt, med Pennø.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 tredje-part. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter et 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 Pennø-signature service < penno@penno.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 Pennø-validator - <https://penno.com/validata>



**BAGLERLUNDEN
BORETTSLAG
ORG.NR. 988 882 550, KUNDENR. 5578**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	178 892	261 158	178 892	1 756 958
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res. regnskapet)	5 434 674	2 319 384	2 426 540	1 634 040
Aktivering sykkelstativ		-77 563		
Tilbakeføring av avskrivning	15 513	1 719	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 314 989	-2 325 806	-2 334 000	-2 604 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -3 562 804	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	5 671	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 578 065	-82 266	92 540	-969 960
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 756 958	178 893	271 432	786 998
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 358 386	658 710		
Kortsiktig gjeld	-601 428	-479 817		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 756 958	178 893		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 713 354	2 830 082	2 878 680	2 548 596
Innkrevde felleskostnader	2	1 451 286	1 196 424	1 345 320	1 770 404
Andre inntekter	3	15 571	32	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 180 211	4 026 538	4 224 000	4 319 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 060	-7 050	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-15 513	-1 719	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 474	-8 341	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-89 125	-86 613	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-6 156	-4 018	-5 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-825 498	-219 021	-355 000	-1 355 000
Forsikringer		-211 263	-199 948	-213 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-329 837	-277 392	-298 000	-347 000
Kostnader sameie	21	-60 193	-43 560	-50 000	-70 000
Energi/fyring		-60 972	-46 496	-55 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 132	-220 661	-120 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-75 095	-60 551	-78 000	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 895 318	-1 225 371	-1 341 460	-2 472 960
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 284 893	2 801 167	2 882 540	1 846 040
Innbetalt andel fellesgjeld		3 562 804	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 847 697	2 801 167	2 882 540	1 846 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 938	22 728	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-440 961	-504 512	-476 000	-232 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 023	-481 784	-456 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		5 434 674	2 319 384	2 426 540	1 634 040
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 434 674	2 319 384		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	71 850 000	71 850 000
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 21	21 921	27 593
Andre varige driftsmidler	20	60 330	75 843
SUM ANLEGGSMIDLER		77 932 251	77 953 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 420	12 203
Forskuddsbetalte kostnader		12 261	199 457
Andre kortsiktige fordringer	14	2 017	0
Driftskonto OBOS-banken		630 551	245 241
Sparekonto OBOS-banken		1 701 137	201 808
SUM OMLØPSMIDLER		2 358 386	658 710
SUM EIENDELER		80 290 637	78 612 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	15	44 755 775	39 321 101
SUM EGENKAPITAL		44 760 175	39 325 501
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 634 941	29 512 734
Borettsinnskudd	17	9 294 093	9 294 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		34 929 034	38 806 827
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 099	34 149
Leverandørgjeld		360 289	204 678
Påløpte renter		16 296	47 608
Påløpte avdrag		181 905	193 087
Annen kortsiktig gjeld	18	7 839	295
SUM KORTSIKTIG GJELD		601 428	479 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 290 637	78 612 145
Pantstillelse	19	79 845 600	77 845 600
Garantiansvar	21	39 589	1 800

Oslo, 16.03.2021
Styret i Baglerlunden Borettslag

Henrik Rasmussen Fliflet /s/

Anwar Holm /s/

Ole Herman T. Kiær /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.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

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

Felleskostnader	1 319 814
Bredbånd	131 472
Kapitalkostnader på IN-lån	2 715 218
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-1 864
Overført til kapitalkostnader	-2 713 354
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 451 286

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	58
Tilskudd fra Oslo Kommune	15 513
SUM ANDRE INNTEKTER	15 571

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 474.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 156
SUM KONSULENTHONORAR	-6 156

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 782
Drift/vedlikehold VVS	-667 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 141
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 471
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 591
Egenandel forsikring	-37 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-825 498

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-138 584
Renovasjonsavgift	-191 253
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 837

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Vaktmestertjenester	-43 471
Snørydding	-23 888
SMS til eierne	-346
Trykksaker	-431
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-1 903
Bank- og kortgebyr	-2 887
Konstaterte tap	-30
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-75 095

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 137
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 330
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 265
Andre renteinntekter	40
SUM FINANSINNTEKTER	27 938

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-434 068
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 893
SUM FINANSKOSTNADER	-440 961

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	71 850 000
SUM BYGNINGER	71 850 000

Tomten ble kjøpt i 2006

Gnr.233/bnr.526 og 527

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 017
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 017

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 320 415
Egenkapital fra IN tidligere	17 411 792
Egenkapital fra IN 2020	3 562 804
Reduksjon EK fra IN	-10 539 236
SUM ANNEN EGENKAPITAL	44 755 775

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: 16**PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000	
Nedbetalt i år	35 703	
		-1 964 297

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,798 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006	-68 551 507	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 626 981	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 279 286	
Nedbetalt tidligere, IN	17 411 792	
Nedbetalt i år, IN	3 562 804	
		-23 670 644

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 634 941**

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

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-9 294 093
SUM BORETTSINNSKUDD	-9 294 093

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning 2020	-7 839
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 839

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 294 093
Pantelån	25 634 941
Påløpte avdrag	181 905
Beregnete IN-forpliktelser	10 435 360
TOTALT	45 546 299

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

Bygninger	71 850 000
Tomt	6 000 000
TOTALT	77 850 000

NOTE: 20**ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2019	77 563
Avskrevet tidligere	-1 719
Avskrevet i år	-15 513
	60 330
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	60 330

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 44/175 deler av Baglerstredet Fellesareal Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Baglerstredet Fellesareal Sameie som utgjør kr 39 598.

Selskapets andel av sameiets egenkapital fremkommer i balansen som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat 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
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Innbetalinger		239 122	315 091	350 000	300 000
SUM DRIFTSINNEKTER		412 390	488 359	523 000	473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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
SUM DRIFTSKOSTNADER		-406 147	-511 077	-518 730	-472 230
DRIFTSRESULTAT		6 243	-22 718	4 270	770
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	54	161	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		54	161	0	0
ÅRSRESULTAT		6 297	-22 557	4 270	770
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
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsførte kostnader		0	14 051
Driftskonto OBOS-banken		93 482	112 723
SUM OMLØPSMIDLER		93 482	126 775
SUM EIENDELER		93 482	126 775
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		93 482	87 186
SUM EGENKAPITAL		93 482	87 186
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	39 589
SUM KORTSIKTIG GJELD		0	39 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 482	126 775
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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	173 268

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 030
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 030

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
SUM KONSULENTHONORAR	-18 113

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

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

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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-275 256

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	54
SUM FINANSINTEKTER	54



Annen informasjon om sameiet

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 Baglerstedets Fellesareal om deling av vaktmestertjenester. Baglerstedets 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. 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 78906434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 **1.6 og 1.12** 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.

Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Styret har svart på en del spørsmålene og svarene gir grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Varmtvannsberedere

Installert nye varmtvannsberedere av typen Høiax RSBX Eco. Totalt ble det installert 35 nye varmtvannsberedere og 31 lekkasjestoppere.

2015 - 2015 Fasade

Malt borettslaget utvendig