



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 31.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 746 797	4 031 372
Sum inntekter		7 746 797	4 031 372
Kostnader			
Lønnskostnad		168 938	136 920
Annen driftskostnad		1 762 560	1 732 046
Sum kostnader		1 931 498	1 868 966
Driftsresultat		5 815 299	2 162 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 894	10 889
Sum finansinntekter		5 894	10 889
Annen finanskostnad		474 184	540 662
Sum finanskostnader		474 184	540 662
Netto finans		-468 290	-529 773
Ordinært resultat før skattekostnad		5 347 009	1 632 634
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 347 009	1 632 634
Årsresultat		5 347 009	1 632 634
Totalresultat		5 347 009	1 632 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 347 009	1 632 634
Sum overføringer og disponeringer		5 347 009	1 632 634



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		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		870	101 551
Andre fordringer		85 766	144 561
Sum fordringer		86 636	246 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		952 877	1 227 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		952 877	1 227 124
Sum omløpsmidler		1 039 513	1 473 236
SUM EIENDELER		76 613 913	77 047 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 806 560	32 459 550
Sum opptjent egenkapital		37 806 560	32 459 550
Sum egenkapital		37 810 560	32 463 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 323 956	32 002 032
Øvrig langsiktig gjeld		11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld		38 253 956	43 932 032
Sum langsiktig gjeld		38 253 956	43 932 032
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		318 906	398 667
Leverandørgjeld		124 112	190 935
Annen kortsiktig gjeld		106 379	62 452
Sum kortsiktig gjeld		549 397	652 054
Sum gjeld		38 803 353	44 584 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 613 913	77 047 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426844

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BAANDFABRIKKEN BRL
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKKEN BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 746 797	4 031 372
Sum inntekter		7 746 797	4 031 372
Kostnader			
Lønnskostnad		168 938	136 920
Annen driftskostnad		1 762 560	1 732 046
Sum kostnader		1 931 498	1 868 966
Driftsresultat		5 815 299	2 162 407
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 894	10 889
Sum finansinntekter		5 894	10 889
Annen finanskostnad		474 184	540 662
Sum finanskostnader		474 184	540 662
Netto finans		-468 290	-529 773
Ordinært resultat før skattekostnad			
		5 347 009	1 632 634
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		5 347 009	1 632 634
Årsresultat		5 347 009	1 632 634
Totalresultat		5 347 009	1 632 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 347 009	1 632 634
Sum overføringer og disponeringer		5 347 009	1 632 634



Annen egenkapital	37 806 560	32 459 550
Sum opptjent egenkapital	37 806 560	32 459 550
Sum egenkapital	37 810 560	32 463 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 323 956	32 002 032
Øvrig langsiktig gjeld	11 930 000	11 930 000
Sum annen langsiktig gjeld	38 253 956	43 932 032
Sum langsiktig gjeld	38 253 956	43 932 032
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	318 906	398 667
Leverandørgjeld	124 112	190 935
Annen kortsiktig gjeld	106 379	62 452
Sum kortsiktig gjeld	549 397	652 054
Sum gjeld	38 803 353	44 584 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 613 913	77 047 636



Organisasjonsnr: 988 237 108
BAANDFABRIKKEN BRL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Baandfabrikken Brl

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 8. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Baandfabrikken Brl. Avstemningen åpner 31. mai kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1154>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
5. Fastsettelse av andre honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Baandfabrikken Brl

Marco Schön

Masja Abrahamsen

Kjell Magne Hasthi

Helge Thorstvedt



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helge Thorstvedt er valgt



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K
Varamedlem	Masja Abrahamsen	Teglverksgata 9 C
Varamedlem	Tore Myklebust	Teglverksgata 9 A
Varamedlem	Mari Slaattelid	Teglverksgata 9 A

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 ansettelser.

Generelle opplysninger om Baandfabrikken Brl

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Baandfabrikken 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.

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.

Baandfabrikken 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 2020/2021

Styret har hatt 7 styremøter pluss et budsjettmøte m/forretningsfører i løpet av den aktuelle styreperioden de siste månedene etter generalforsamlingen i 2020.

Varamedlemmene har aldri behøvd å stille.

Sameiestyret har hatt 3 møter i dette tidsrommet. Marco Schön og Helge Thorstvedt har representert Baandfabrikken BRL i disse møter.

Årets årsmøte avholdes for andre gang digitalt via VIBBO pga. den pågående koronapandemien.

Arbeid ifm. hjemmesiden VIBBO, skilting og informasjon av beboere via Styretavla i trapphuset:

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommentar til innhold kan meldes til baandfabrikken@styrerrommet.no.

Styretavla og VIBBO-appen informerer beboere i tillegg til hjemmesiden om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har hatt som mål å varsle om alle arbeider som medfører støy, særlig i disse tider med utvidet bruk av hjemmekontor.

Borettslagets husordensregler.

Styret har fått flere klager om sjenerende musikk og støy. Vi har flere ganger minnet beboerne om å ta hensyn til hverandre bl.a. via styretavla – og vi deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner/tørketromler/oppvaskmaskiner. Reglen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i de gjeldende husordensreglene.

Ventilasjon

Det har ikke blitt rapportert om viftestøy den siste perioden. Avtrekk i de nederste leilighetene er ikke optimalt, men av systematisk årsak. Styret vurderer å bytte de siste gamle brytere i kjelleren til nye i kommende styreperiode 2021/22. Noen av de nye brytere la seg ikke justere ned (nattstilling uten effekt), noen av de nye brytere slår seg helt av om natten som heller ikke er hensikten og betjeningen fungerer ikke.

Vedlikeholdsarbeider

- Omfattende estetisk og byggeteknisk nødvendig renovering av inngangsområdet mellom Teglværksgata og søppelrom med bl.a. fornyet pussfasade, utvendig og innvendig belysning, nytt nedløpsrør, ny hovedinngangsdør, stålramme med borettslagets navn og betjeningspanel (døråpner, opplegg til kommende calling-anlegg i samband med Lissefabrikken, nøkkelsafe), rasfare-flagg, glasstak og innvendige oppgraderinger i inngangspartiet (elektroarbeider, fibersementplater, malerarbeider, gulvbelegg, m.fl.)

Resterende arbeider avsluttes de neste ukene.

- 5-års EL-kontroll: diverse elektroarbeider og sjekk av fellesanlegg med varmebilde ble gjennomført, omfattende prosess ifm. lukking av avvik ble avsluttet (bl.a. bytting av effektbrytere som medførte koordinering med de andre borettslagene, Kiwibutikken m.fl.)

- Alle problemer med baderom og varme skal være løst etter flere gjennomganger med bl.a. INVA så langt det var mulig å løse. Det har ikke kommet inn nye problemer.

- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra Opak sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet. Etter gjennomførte hastetiltak som tetting av takrenner og nedløp ved svalgangen pågår planlegging til de nødvendige større tiltak ifm. svalganger, oppgradering av trappehus etter gjennomført oppgradert inngang i styreperiode 2021/22 med forbehold om mulighetene innenfor budsjettplanlegging.

- nye LED-lysarmaturer i hele kjelleren har blitt montert.



Brannsikring og HMS

Styret har distribuert egenkontrollskjema for brannsikkerhet og batterier til brannvarslere også i år. Skjemaene ble signert av beboere og samlet inn, påførte bemerkninger følges opp fortløpende. Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboerne har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slukkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere i neste styreperiode 2021/22. Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av en del rot som samler seg opp i trapphusene).

Spyling av rør

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

TV og internett

Pågående avtale med Lynet og RiksTV opprettholdes til bindingstiden er over, etterpå vurderes Blix som erstatning til Lynet pga. utabiliteter.

Samarbeid med Sameiet:

1. Dugnader

Det ble gjennomført dugnadsarbeider på eget initiativ i borettslaget, årets dugnad vurderes til høsten pågående Korona-pandemien med bl.a. ny beising av tregulvet i bakgården.

2. Innregulering av varmeanlegg

Inva følger med på varmeanlegget fortløpende. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere varsles om nødvendige rutiner.

3. Elektronisk låssystem Unloc

Systemet er satt i full drift, også for felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Ett nyligproblem med hovedporten følges opp.

4. Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg

Diverse oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget. (effektbrytere m.fl.)

5. Sprinkleranlegg

Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabrikken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter nærmere avtale med parkeringssameie. Dette punktet er planlagt tatt opp i Styreperioden 2021/22.

6. Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken

Det har i perioden vært flere diskusjoner med borettslagene GBG, LF og Kiwi-lokal-eiere/butikk-leietakeren om kostnadsfordeling, ikke avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabrikken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse 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 lydfele, 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 også i fremtiden.

8. Revidert sameieavtale

Det ble ikke oppnådd enighet om revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er en stor juridisk vanskelig sak og vurderes gjenopptatt i neste styreperiode, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er del i nåværende avtale. Tekniskrom 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.), samt bedre merking.

10. Kjøling/ventilering av tekniskrom

OK.

11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Sameiet har ikke lenger en felles avtale siden LF har sagt opp avtalen. Vi bruker I.Østfold/Greida AS til enkelte reparasjoner så lenge sameiet ikke ble enig om nye vaktmestertjenester, Renhold Senter AS brukes til vask av trapphuset til BF og BF bestilte årlig vindusvask av de høye vindny og bedre uene mot Teglverksgata også i år (som alltid før 17. mai).

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

Styret vurderer optimal forsikringsdekning og kostnader årlig ifm. budsjettmøte med forretningsfører.

14. Digitalt arkiv

Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrerommet.no, Vibbo, Unloc m.fl. samles her mest mulig sentralt med ETT brukergrensesnitt.

15. Felles bakgård og felles takterrasse

Bambusplantene som LF bestilte har dessverre dødt etter en hard vinter, selv om plantene skulle tåle frost. Leverandøren har imidlertid ikke gitt garanti for dette. Baandfabrikken krever en gjennomgang med en profesjonell gartner for å finne en god og varig løsning der, finne ut om det lar seg gjøre å plante 2 trær på eller ved haugene i bakgården og opprette en fast serviceavtale med gartner som ser etter plantene regelmessig. Klatrehortensiaen som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider erstattes. Baandfabrikken er enige i å vurdere flere benker + bord til felles takterrasse. Sykkeloppstilling ble utvidet, årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 3 822 299.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer til Lissefabrikken.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 931 498.

Dette er kr 1 663 502 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at de budsjetterte tiltakene for oppussing av innganger, svalganger og trappehus ikke ble gjennomført.

Resultat

Årets resultat på kr 5 349 009 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 3 924 498 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 422 511.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 490 116 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 det beregnet kr 1 350 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikeholds/moderniserings/oppussingstiltak ifm. inngangen, svalganger og trappehus.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

Det er budsjettet med en reduksjon i forsikringspremien på kr. 34 000. Styrets gjennomgang og endring av forsikringsavtalene til borettslaget i 2020 vil få full effekt i 2021.

Lån

Baandfabrikken Brl har lån i Husbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabrikken Brl

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Baandfabrikken Brl som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 18. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Baandfabrikken Brl

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 31

2

Penneo Dokumentnøkkel: 65306-JNYUP-5FGV2-EMNDA-UL6K7-4PLXK



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-05-18 11:21:17Z



Penneo Dokumentnøkkel: 65306-JNYUP-SFGVZ-EMNDA-UL6K7-4PLXK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		821 182	979 352	821 182	490 116
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 347 009	1 632 634	-248 000	208 750
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 753 584	-1 790 804	-1 813 000	-1 707 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 924 498	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-331 067	-158 170	-2 061 000	-1 498 250
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		490 116	821 182	-1 239 818	-1 008 134

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 039 513	1 473 236
Kortsiktig gjeld	-549 397	-652 054
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	490 116	821 182



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		2 226 696	2 331 320	2 335 332	1 932 660
Innkrevde felleskostnader	2	1 534 056	1 535 408	1 533 668	1 534 340
Andre inntekter	3	61 547	164 644	0	6 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 822 299	4 031 372	3 869 000	3 473 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 938	-16 920	-17 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 000	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-37 500	0	-37 500	-37 500
Forretningsførerhonorar		-87 970	-85 740	-88 500	-90 500
Konsulenthonorar	7	-15 328	-8 840	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-588 111	-384 393	-1 976 000	-1 608 000
Forsikringer		-166 810	-201 672	-265 000	-133 000
Kommunale avgifter	9	-240 534	-222 437	-240 000	-243 500
Energi/fyring	10	-282 972	-500 237	-522 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 910	-161 579	-171 000	-206 000
Andre driftskostnader	11	-127 363	-162 148	-102 500	-88 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 931 498	-1 868 966	-3 595 000	-3 064 250
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 890 801	2 162 407	274 000	408 750
Innbetalt andel fellesgjeld		3 924 498	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 815 299	2 162 407	274 000	408 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 894	10 889	0	9 000
Finanskostnader	13	-474 184	-540 662	-522 000	-209 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-468 290	-529 773	-522 000	-200 000
ÅRSRESULTAT		5 347 009	1 632 634	-248 000	208 750
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 347 009	1 632 634		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
SUM ANLEGGSMIDLER		75 574 400	75 574 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 500	13 072
Kundefordringer		870	101 551
Forskuddsbetalte kostnader		67 266	121 612
Andre kortsiktige fordringer		0	9 877
Driftskonto OBOS-banken		382 226	410 173
Sparekonto OBOS-banken		570 650	816 951
SUM OMLØPSMIDLER		1 039 513	1 473 236
SUM EIENDELER		76 613 913	77 047 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	15	37 806 560	32 459 550
SUM EGENKAPITAL		37 810 560	32 463 550
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 323 956	32 002 032
Borettsinnskudd	17	11 930 000	11 930 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 253 956	43 932 032
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 233	62 452
Leverandørgjeld		124 112	190 935
Påløpte renter		35 438	101 858
Påløpte avdrag		283 468	296 809
Annen kortsiktig gjeld	18	47 146	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		549 397	652 054
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 613 913	77 047 636
Pantstillelse	19	75 743 750	75 855 704
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2021

Styret i Baandfabrikken BRL

Marco Schön /s/

Kjell Magne Hasthi /s/

Helge Thorstvedt /s/

Masja Abrahamsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

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
Internett	95 520
TV	88 356
Kapitalkostnader på IN-lån	948 257
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 285 610
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 922
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-3 249
Overført til kapitalkostnader	-2 226 696
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 534 056

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert eiendomsskatt	1 187
Viderefakturert Sameiet Gøteborggata	4 819
Korrigeringer på reskontro	74
Viderefakturert Rodeløkka Parkeringssameie	7 353
Viderefakturert Lissefabrikken Borettslag	46 508
Nøkler	1 606
SUM ANDRE INNTEKTER	61 547

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 438
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 938

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 2019/2020, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning og julebord for kr 2 684, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 078
SUM KONSULENTHONORAR	-15 328

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

Drift/vedlikehold bygninger	-271 464
Drift/vedlikehold elektro	-97 912
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 559
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-131 440
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 475
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 718
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 543
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-588 111

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 187
Vann- og avløpsavgift	-151 004
Renovasjonsavgift	-88 343
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-240 534

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-86 576
Fjernvarme	-196 396
SUM ENERGI / FYRING	-282 972

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 682
Renhold ved firmaer	-97 875
Andre fremmede tjenester	-17 594
Trykksaker	-1 583
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 684
Andre kontorkostnader	-717
Telefon, annet	-101
Porto	-1 299
Bank- og kortgebyr	-2 776
Konstaterte tap	-54
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 363

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	207
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 699
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 988
SUM FINANSINNTEKTER	5 894

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-199 859
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-273 259
Andre rentekostnader	-1 066
SUM FINANSKOSTNADER	-474 184

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**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 480 652
Egenkapital fra IN tidligere år	16 727 492
Egenkapital fra IN 2020	3 924 498
Reduksjon EK fra IN	-13 326 082
SUM ANNEN EGENKAPITAL	37 806 560

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**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-63 645 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	37 317 179
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	744 476



Nedbetalt tidligere, IN	12 716 490	
Nedbetalt i år, IN	1 553 351	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-11 313 504

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 598 297	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 009 102	
Nedbetalt tidligere, IN	4 011 002	
Nedbetalt i år, IN	2 371 147	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-15 010 452
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-26 323 956

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

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-11 930 000	
SUM BORETTSINNSKUDD		-11 930 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-3 207	
Påløpte kostnader	-43 939	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-47 146

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000	
Pantelån	26 323 956	
Påløpte avdrag	283 468	
Beregnete IN-forpliktelser	7 325 908	
TOTALT		45 863 332

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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 Eiendomsforvaltning 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. 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.



Sak 4

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 5

Fastsettelse av andre honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å utbetale et tilleggshonorar til styret på kr 37 500 for arbeid, planlegging og oppfølging av moderniserings- og vedlikeholdstiltakene som skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Styrets tilleggshonorar settes til kr 37 500



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Kjell Magne Hasthi

Øyvind Bye Skille



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.