



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 099 817	6 980 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 099 817</b>	<b>6 980 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		186 890	290 769
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 216	74 642
Annen driftskostnad		3 931 327	4 247 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 191 433</b>	<b>4 613 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 908 384</b>	<b>2 367 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 186	103 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 186</b>	<b>103 747</b>
Annen finanskostnad		2 134 407	2 759 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 134 407</b>	<b>2 759 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 054 221</b>	<b>-2 655 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 837	-287 784
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 936 000	250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		282 959	356 175
Sum varige driftsmidler		251 218 959	251 292 175
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		779 912	778 225
Sum finansielle anleggsmidler		779 912	778 225
Sum anleggsmidler		251 998 871	252 070 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		840 925	113 351
Sum fordringer		840 925	113 351
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 778 421	10 817 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 778 421	10 817 235
Sum omløpsmidler		10 619 346	10 930 586
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 618 217</b>	<b>263 000 986</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		550 000	550 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 013 134	10 158 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 013 134</b>	<b>10 158 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 563 134</b>	<b>10 708 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		100 380 800	100 380 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189 797	191 336
Leverandørgjeld		787 671	8 207
Skyldige offentlige avgifter		10 584	10 116
Annen kortsiktig gjeld		86 231	1 101 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 074 283</b>	<b>1 311 215</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252 055 083</b>	<b>252 292 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 618 217</b>	<b>263 000 986</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281667

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTLAGET BAGLERBYEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 099 817	6 980 930
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 099 817</b>	<b>6 980 930</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		186 890	290 769
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 216	74 642
Annen driftskostnad		3 931 327	4 247 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 191 433</b>	<b>4 613 274</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 908 384</b>	<b>2 367 656</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		80 186	103 747
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>80 186</b>	<b>103 747</b>
Annen finanskostnad		2 134 407	2 759 187
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 134 407</b>	<b>2 759 187</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 054 221</b>	<b>-2 655 440</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 837	-287 784
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	250 936 000		250 936 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	282 959		356 175
Sum varige driftsmidler	251 218 959		251 292 175
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer	779 912		778 225
Sum finansielle anleggsmidler	779 912		778 225
Sum anleggsmidler	251 998 871		252 070 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	0		0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	840 925		113 351
Sum fordringer	840 925		113 351
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer	0		0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 778 421		10 817 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9 778 421		10 817 235
Sum omløpsmidler	10 619 346		10 930 586
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>262 618 217</b>		<b>263 000 986</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	550 000		550 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>550 000</b>	<b>550 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 013 134	10 158 971
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 013 134</b>	<b>10 158 971</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 563 134</b>	<b>10 708 971</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	100 380 800	100 380 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	189 797	191 336
Leverandørgjeld	787 671	8 207
Skyldige offentlige avgifter	10 584	10 116
Annen kortsiktig gjeld	86 231	1 101 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 074 283</b>	<b>1 311 215</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>252 055 083</b>	<b>252 292 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>262 618 217</b>	<b>263 000 986</b>



Organisasjonsnr: 990 469 369  
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

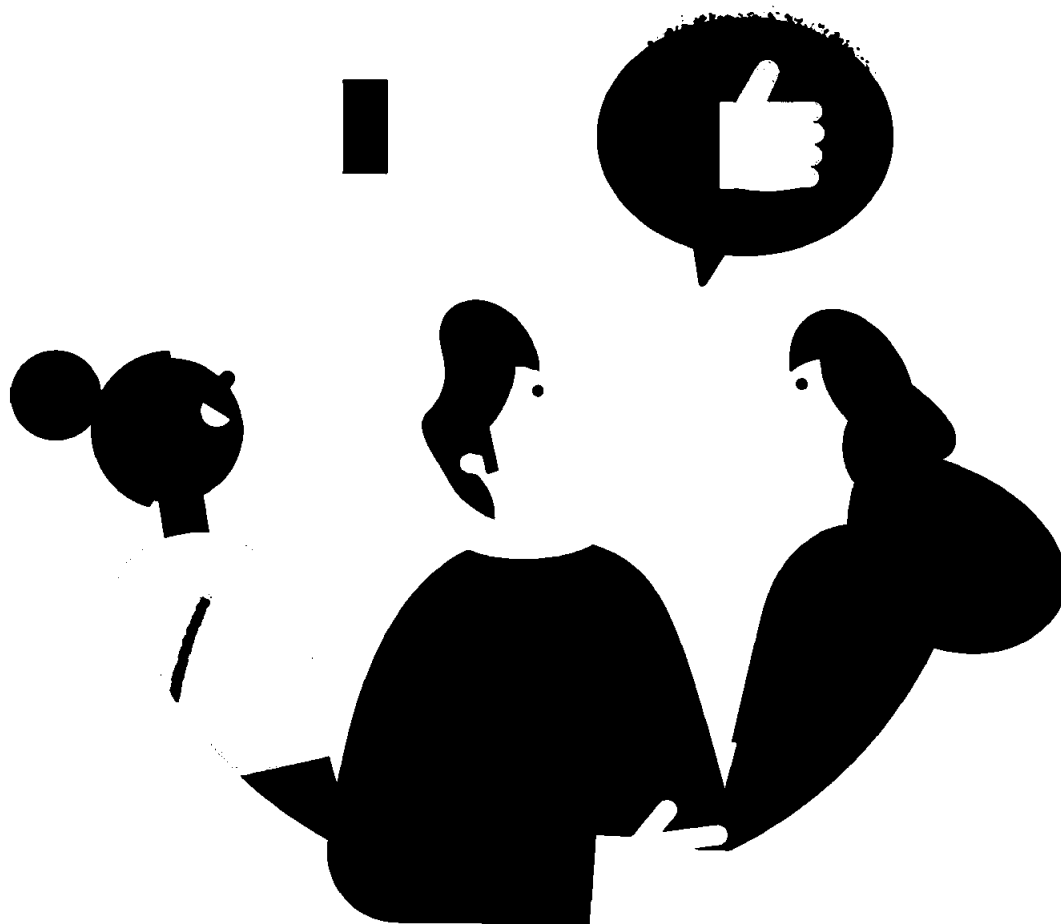
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5748 Borettslaget Baglerbyen





## Til andelseierne i Borettslaget Baglerbyen

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Gamlebyen Skole, Egedes Gt. 3, 0192 Oslo.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Baglerbyen det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Baglerbyen  
avholdes onsdag 4. mai 2022 kl. 18.00 i Gamlebyen Skole, Egedes Gt. 3, 0192 Oslo.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra Nora Fjærdbø; mulighet for å montere stikkontakt for fryser i boden
  - B) Fra Anniken Olsen; søppelkomité
  - C) Fra Anniken Olsen; forhold rundt søppelhåndtering
  - D) Fra Anniken Olsen; bevegelsessensor lys
  - E) Fra styret: installasjon av brannsikringsanlegg fra SFTY
  - F) Fra styret; vedtektsendring om utleie av parkeringsplass i garasjen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 30.03.2022  
Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal /s/    Caroline Western Torgersen /s/    Marius C Sagen Eikenes /s/

Melisa Gecevic-Aris /s/                      Oddvar Støylen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Øyvind Rutledal (på valg)	Grefsenkollveien 14 A
Nestleder	Caroline Western Torgersen	Alnagata 18
Styremedlem	Marius C Sagen Eikenes (på valg)	Alnagata 16
Styremedlem	Melisa Gecevic-Aris	Alnagata 18
Styremedlem	Oddvar Støylen	Alnagata 14
Varamedlem	Jens Bech-Sørensen	Alnagata 14
Varamedlem	Aina Johansen	Alnagata 14
Varamedlem	David Alexander B Larsen	Alnagata 18
Varamedlem	Muhammad Adnan Malik	Alnagata 16

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

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

Alnagata 18, 16, 14

Gårds- og bruksnummer:

233      244

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

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID I 2021

År 2021 ble i likhet med 2020, sterkt preget av Korona-viruset som fortsatte å lede til betydelige innskrenkninger i sosiale aktiviteter og andre inngripende tiltak. Styrearbeidet må likevel utføres, og vi avholdt 11 styremøter i løpet av året. I tillegg til møtene har styret daglig kommunikasjon via meldinger, telefon og andre møter. Den daglige driften av borettslaget er tidkrevende. Vi mottar et titalls e-poster hver uke fra beboere og leverandører som må besvares. I tillegg har det vært vannlekkasjer, hærverk, heisstopp, klager på beboere og innbrudd som har krevd mye tid. Ulovlig bruksoverlating, dvs. utleie uten godkjenning er også saker styret bruker tid på å følge opp.

Styret eller våre samarbeidspartnere må en sjelden gang i blant ha tilgang til leilighetene for å gjennomføre nødvendig vedlikehold, f.eks. justering av ventilasjon. Både borettslagsloven og vedtektene i Baglerbyen brl. gir anledning til dette. Styret forventer følgelig at alle lojalt følger beskjeder om å gi tilgang til egen bolig i slike tilfeller. Det er til alles beste at ventilasjon m.m. fungerer tilfredsstillende.

### Informasjonskanaler

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

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

Borettslagets hjemmeside, på [www.baglerbyen.net](http://www.baglerbyen.net) vil gradvis bli faset ut, men inneholder fortsatt noe relevant informasjon.

På vibbo.no kan man oppdatere kontaktinformasjonen sin, se felleskostnader, få beskjeder fra styret eller ta kontakt med oss direkte. Innholdet på vibbo.no vil bli utvidet gradvis med informasjon fra styret og fra OBOS.

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

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

### Sosiale tiltak

Dugnaden ble gjennomført med godt oppmøte og iver etter å hjelpe til for fellesskapet.

Vi ryddet bl.a. i sykkelboden og fjernet sykler som ikke har vært i bruk på lenge.

Containeren som vi hadde bestilt ble fort fylt opp og styret fikk ordnet med en ekstra container, slik at beboerne kunne kaste det de ønsket.

Styret ordner med containere ved flere anledninger gjennom året.

I tillegg setter kommunen hver torsdag ut container ved Bunnpris i Konows gate.

Likevel opplever vi ofte at beboere setter fra seg gjenstander i og utenfor søppelboden som ikke skal plasseres der.

Det leder til unødig merarbeid og merkostnad for vaktmester og den kostnaden må alle andelseierne betale.



Vi oppfordrer sterkt beboerne til å levere annet avfall enn husholdningsavfall og papp/papir, på gjenbruksstasjon eller i containeren ved Bunnpris hvis det er avfall som kan kastes der.

Etter skolestart ble det midlertidige lettelser i koronatiltakene slik at vi kunne gjennomføre grillfest. Det ble en hyggelig stund med mye god mat og drikke.

Vi oppfordrer alle til å slutte opp om dugnader og andre fellestiltak både for å bidra til at fellesområdene blir penere og for å bli bedre kjent med naboene. Det vil bidra til et bedre bomiljø for alle.

Julemarkeringen ble avlyst, da restriksjonene var veldig strenge frem mot julen. Vi håper på flere hyggelige samlinger når det etterhvert lettes på Covid-19 restriksjonene.

### **Generalforsamlingen**

Vi måtte også i 2021 avholde generalforsamlingen digitalt grunnet koronatiltak. Styret er ikke tilfreds med dette, og håper at smittesituasjonen til våren 2022 gir mulighet til fysisk generalforsamling.

### **Økonomi**

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

Styret vurderer kontinuerlig avtalene vi har med ulike leverandører av tjenester. Vi var ikke fornøyde med firmaet vi brukte til service på ventilasjonsanlegget, og har derfor byttet til Bravida AS.

Renten på felleslånet var rekordlav i 2021 som følge av at Norges Bank i 2020 satt styringsrenten ned til 0,- %.

Vi gjør oppmerksom på at for dem som har felleslån, vil de månedlige felleskostnadene øke i takt med at rentene stiger som følge av fremtidige renteøkninger fra Norges Bank.

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.

### **AMS – automatisk måleravlesning**

Hafslund, nå Elvia, prosjekterte bytte av AMS i Borettslaget Baglerbyen vinteren 2018. Styret søkte dispensasjon for bytte til AMS-målere med bakgrunn i at det ville medføre omfattende ombygging av det elektriske anlegget.

Denne ombyggingen ville påført borettslaget en betydelig merkostnad.

Saken har tatt lang tid å få avklart, men i juni fikk vi endelig avklaring fra Elvia om at vi fikk dispensasjon fra kravet om individuelle målere.

I forbindelse med dette har det vært jobbet mye med forberedelse og tilrettelegging samt bytte av strømmålere. Det vil i løpet av sommeren bli byttet ut samtlige strømmålere og andelseiere med hybel har fått tilbud om å installere målere også der.

### **HMS**

Styret har jobbet mye med HMS i borettslaget denne perioden. Det har vært utarbeidet nye HMS-skriv, styret har innhentet og vurdert ulike tilbud på brannvarsling samt at vi har inngått kontrakt med Branntek for kontroll av slukkerutstyr.



## **Oppfølging av vaktmestertjenesten**

Styret er godt fornøyd med vår vaktmester, Jens, fra 1 hjelpende hånd. De er flinke med oppfølging av borettslaget vårt og vi har en god dialog. Vi har engasjert dem til mange prosjekter og forefallende oppgaver.

Vi har også endret renholdsselskap til 1 Hjelpende Hånd og er svært fornøyd med tjenesten de utfører.

## **Vedlikehold**

OPAK har utarbeidet en 10-års plan for vedlikehold for borettslaget. Styret bruker den aktivt som utgangspunkt for fremtidige utbedringer. I tillegg til planlagte oppgraderinger og fornyelser, dukker det nå opp mer akutte vedlikeholdsbehov. Bygnings-massen og de tekniske anleggene er rundt 14 år gamle, ting eldes og begynner å svikte. I tillegg har det vært uforutsette skader som måtte utbedres.

Lampene i garasjen har blitt byttet ut til LED lamper. Det er oppdaget feil på disse lampene og det arbeides med å rette opp dette i samarbeid med produsent.

Styret har med bistand fra OPAK, fortsatt arbeidet med å tette vannlekkasjer ned i garasjen og bodområdene. Arbeidet blir slutført i 2022.

## **Juridisk**

Styret har måttet håndtere flere juridiske saker gjennom året, eksempelvis flere anmeldelser av innbrudd og tyveri. Det har vært dialog med politi og forsikringsselskap. Politiet har etter forespørsel fått oversendt videobevis fra overvåkningskameraene våre.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 099 817,-.

Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Inntekter vaskeri er tilsynelatende noe lavere enn foregående år, men kr 26 498,- er vaskeri inntekter som er ført under *Andre inntekter*.

Andre inntekter, kr 60 534,-, består i hovedsak av tilskudd fra Oslo kommune og salg av nøkler, i tillegg til automatpenger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 191 433,-.

Dette er, kr 2 761 567,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 145 837,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 9 545 063,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 918 000,- til større vedlikehold som omfatter installasjon av brannvarslingsanlegg, oppgradering av inngangspartiene og fullføre tetting lekkasjer i garasjen.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Baglerbyen.

**Lån**

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken ASA.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, samt en økning i innkreving TV/bredbånd til kr 370,- per måned per leilighet, fra samme dato..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret vil minne om at etter gjeldende nedbetalingsplan på felleslånet, skal andelseierne begynne å betale avdrag på fellesgjelden fra 01.02.23.

Det har ikke blitt nedbetalt på gjelden siden borettslaget ble etablert i 2007.

Styringsrenten er fortsatt svært lav, men vil ifølge Norges Bank stige til ca. 2,5-3,0 % mot slutten av 2024 fra 0,75 % i dag.

I tillegg til styringsrenten legger bankene på ca. 1-1,5 prosentpoeng i fortjenestemargin slik at renten vi må betale kan komme til å bli i området 3,5-4,0 % p.a. om 2-3 år.

I note 19 til regnskapet fremgår det hvor mye felleskostnadene vil øke med per mnd. og per andel fra 01.01.23.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Baglerbyen

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Baglerbyen.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: SBBC7-108CK-YZ3U2-W1GLL-U6MEEA-A2W64



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>9 619 372</b>	<b>9 836 244</b>	<b>9 619 372</b>	<b>9 545 063</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-145 837	-287 784	-3 050 000	-2 993 000
Tilbakeføring av avskrivning 17	73 216	74 642	75 000	75 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 687	-3 730	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-74 308</b>	<b>-216 872</b>	<b>-2 975 000</b>	<b>-2 918 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 545 063</b>	<b>9 619 371</b>	<b>6 644 372</b>	<b>6 627 063</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	10 619 346	10 930 586		
Kortsiktig gjeld	-1 074 283	-1 311 215		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>9 545 063</b>	<b>9 619 371</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 800 148	6 643 832	5 795 000	5 971 000
Vaskeri	10	41 136	55 463	80 000	60 000
Garasjer	11	198 000	200 640	201 000	201 000
Andre inntekter	3	60 534	80 995	90 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 099 817</b>	<b>6 980 930</b>	<b>6 166 000</b>	<b>6 302 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-40 890	-29 769	-40 000	-41 000
Styrehonorar	5	-146 000	-261 000	-290 000	-146 000
Avskrivninger	17	-73 216	-74 642	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-13 579	-11 632	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-144 000	-32 400	0	-144 000
Forretningsførerhonorar		-142 635	-131 748	-141 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-193 008	-148 849	-140 000	-140 000
Drift og vedlikehold	8	-1 012 245	-1 523 529	-3 778 000	-3 918 000
Forsikringer		-303 875	-262 100	-282 000	-316 000
Kommunale avgifter	9	-918 179	-904 254	-918 000	-935 000
Vaskeri	10	-21 595	-30 326	-30 000	-30 000
Garasjer	11	-53 487	-132 586	-120 000	-100 000
Energi/fyring	12	-2 771	-10 800	-25 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-446 150	-408 746	-419 000	-468 000
Andre driftskostnader	13	-679 804	-650 894	-686 000	-705 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 191 433</b>	<b>-4 613 274</b>	<b>-6 956 000</b>	<b>-7 189 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 908 384</b>	<b>2 367 656</b>	<b>-790 000</b>	<b>-887 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	14	80 186	103 747	0	64 000
Finanskostnader	15	-2 134 407	-2 759 187	-2 260 000	-2 170 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 054 221</b>	<b>-2 655 440</b>	<b>-2 260 000</b>	<b>-2 106 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-145 837</b>	<b>-287 784</b>	<b>-3 050 000</b>	<b>-2 993 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-145 837	-287 784		



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	16	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	17	282 959	356 175
Øremerkede bankinnskudd	25	779 912	778 225
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>251 998 871</b>	<b>252 070 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		655	6 764
Forskuddsbetalte kostnader		115 388	106 587
Andre kortsiktige fordringer	18	7 859	0
Energiavregning	23	717 023	0
Håndkasse		567	567
Driftskonto OBOS-banken		109 123	886 788
Driftskonto OBOS-banken II		5 030	5 030
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7 200	5 040
Sparekonto OBOS-banken		2 206 059	2 540 971
Innestående i andre banker		7 450 442	7 378 839
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>10 619 346</b>	<b>10 930 586</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>262 618 217</b>	<b>263 000 986</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 110 * 5000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		10 013 134	10 158 971
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 563 134</b>	<b>10 708 971</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	150 600 000	150 600 000
Borettsinnskudd	20	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	21	6 400	6 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>250 980 800</b>	<b>250 980 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		86 231	83 649
Leverandørgjeld		787 671	8 207
Skyldige offentlige avgifter	22	10 584	10 116
Påløpte renter		189 797	191 336
Energiavregning		0	850 620
Annen kortsiktig gjeld		0	167 287
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 074 283</b>	<b>1 311 215</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>262 618 217</b>	<b>263 000 986</b>
Pantstillelse	24	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 30.03.2022

Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal /s/

Marius C Sagen Eikenes /s/

Melisa Gecevic-Aris /s/

Oddvar Støylen /s/

Caroline Western Torgersen /s/

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

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

**INNTEKTER**

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 145 308
Lån Leiligheter	2 259 804
Telefon/Kabel-tv	389 400
Eiendomsskatt	5 636
Garasje	2 640
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 802 788</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-2 640
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 800 148</b>

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

Automatpenger	26 498
Regnskapskorrigeringer	36
Nøkler	5 000
Tilskudd Grønne Midler, Oslo Kommune	29 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>60 534</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-40 890</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 146 000. I tillegg har styret fått dekket gave for kr 448, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 579.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 000
OBOS Prosjekt AS	-30 719
OPAK AS	-147 140
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 149
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-193 008</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-586 045
Drift/vedlikehold VVS	-187 539
Drift/vedlikehold elektro	-75 030
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 954
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 084
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-910
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 684
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 012 245</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 639
Vann- og avløpsavgift	-494 814
Renovasjonsavgift	-417 726
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-918 179</b>

**NOTE: 10**

**VASKERI**

**INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	41 136
<b>SUM INNTEKTER VASKERI</b>	<b>41 136</b>

**KOSTNADER VASKERI**

Drift/vedl.hold	-16 350
Elektrisk energi	-5 245
<b>SUM KOSTNADER VASKERI</b>	<b>-21 595</b>

**SUM VASKERI**

**19 541**

**NOTE: 11**

**GARASJER**

**INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	198 000
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>198 000</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Leie	-53 487
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-53 487</b>

**SUM GARASJER**

**144 513**

**NOTE: 12**

**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-2 771
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 771</b>

**NOTE: 13****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 201
Driftsmateriell	-3 047
Vaktmestertjenester	-203 377
Vakthold	-53 068
Renhold ved firmaer	-194 773
Snørydding	-49 007
Gressklipping	-61 465
Andre fremmede tjenester	-2 203
Kontor- og datarekvisita	-58 829
Trykksaker	-1 066
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-600
Andre kostnader tillitsvalgte	-448
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-15 027
Porto	-2 383
Bankgebyr	-4 898
Velferdskostnader	-7 377
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-679 804</b>

**NOTE: 14****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 775
Renter bank	71 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 808
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>80 186</b>

**NOTE: 15****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 134 407
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 134 407</b>

**NOTE: 16****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	235 115 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>235 115 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr		
Tilgang 2007	22 188	
Avskrevet tidligere	-22 187	1
Vaskerianlegg		
Tilgang 2013	119 813	
Avskrevet tidligere	-119 812	1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	194 510	
Avskrevet tidligere	-101 121	
Avskrevet i år	-27 787	65 602
Garasjeanlegg		
Tilgang 2012	100 000	100 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	318 000	
Avskrevet tidligere	-155 216	
Avskrevet i år	-45 429	117 355
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>282 959</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-73 216</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeripenger		7 859
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>7 859</b>

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,45 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	150 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	0
		-150 600 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-150 600 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale



avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 01/02-2023
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2023</b>	
3, 4, 8, 9, 13, 14		2 150
18, 19, 23, 24, 28, 29		2 150
33, 34, 38, 39, 45, 46		2 150
77, 78, 82, 83, 87, 88		2 150
92, 93, 97, 98, 102, 103		2 150
107, 108		2 150
2, 5, 7, 10, 12, 15		3 100
17, 20, 22, 25, 27, 30		3 100
32, 35, 37, 42, 44, 47		3 100
49, 51, 53, 55, 57, 59		3 100
61, 63, 65, 67, 69, 71		3 100
73, 79, 80, 81, 84, 85		3 100
86, 89, 90, 91, 94, 95		3 100
96, 99, 100, 101, 104, 105		3 100
106		3 100
1, 6, 11, 16, 21, 26		3 900
31, 36, 43, 48, 50, 52		3 900
54, 56, 58, 60, 62, 64		3 900
66, 68, 70, 72, 74		3 900
110		4 000
40, 41, 75, 76, 109		4 650

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-100 374 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-100 374 400</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-6 400</b>

**NOTE: 22****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-7 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-10 584</b>

**NOTE: 23****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 852 620
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 852 620</b>

**KOSTNADER**

Techem administrasjonskostnader	66 992
Strøm	2 502 652
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 569 643</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>717 023</b>
----------------------------	----------------

---

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

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

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 974 400</b>

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

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
<b>TOTALT</b>	<b>250 936 000</b>

**NOTE: 25****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond

Saldo 1/1

775 637

Renter i år

1 681

Saldo 31/12

777 318

Vedlikeholdsfond

2 588

Renter i år

6

Saldo 31/12

2 594

**SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD****779 912**

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



**INNKOMNE FORSLAG:**

**A) Fra Nora Fjærdbo:**

Det kan monteres stikkontakt for strøm i bodene.

**Forslag til vedtak:**

De som ønsker skal ha mulighet til å få installert uttak til stikkontakt i boden sin.  
Kostnad dekkes av beboer.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret anbefaler ikke forslaget.

Det må legges opp egen kurs per bod og egen strømmåler for hver bod. Kostnadene ved disse tiltakene må forventes å komme opp i kr 10-15 000 per bod.

-----

**B) Fra Anniken Olsen:**

Når jeg kaster søppel ser jeg stadig søppel kastet feil eller søppel som ligger utenfor dunkene i søppelskuret. Jeg har sett oppslaget i skuret om at dette koster borettslaget mye i bøter. (kan det her oppgis omtrent hvor mye dette koster borettslaget i snitt per måned?) Jeg synes det vil være bedre om vi gir penger til frivillige i borettslaget som ønsker å rydde opp det som er kastet feil fremfor at det går til betaling av bøter. Målet med forslaget er å senke utgiftene for den enkelte til under hva bøtene var tidligere og samtidig belønne de enkeltpersonene som vil rydde opp med en betydelig andel av de sparte pengene.

**Forslag til vedtak:**

Skal vi sette opp en søppelkomité med frivillige som melder seg til å samle opp det som står utenfor dunkene og ser etter ting som åpenbart er kastet feil i dunkene?

Månedens/ukens frivillige samler opp ting som er kastet feil og kaster det på gjenvinningsstasjonen ved skrenten pizza mot en pengesum.

PS: Hvis tiltaket er ønskelig anbefaler jeg at vi skaffer en tralle for å frakte søppel til gjenvinningsstasjonen.

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styret er positive til at frivillige melder seg til tjeneste.

-----



**C) Fra Anniken Olsen:**

Det kastes mye søppel feil og det koster borettslaget mye i bøter.

**Forslag til vedtak:**

Skal vi sette opp noen tydelige plakater med bilder som viser hva som går i de ulike dunkene, samt hva som må kastes på gjenvinningsstasjonen ved skrenten pizza og når gjenvinningsstasjonen er åpen?

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styrets innstilling til forslaget er at det allerede er nok informasjon i søppelrommet. Viser til gjeldende husordensregler.

-----

**D) Fra Anniken Olsen:**

Når jeg er inne i boden må jeg flere ganger ut for å aktivere bevegelsessensoren for å skru på lyset igjen.

**Forslag til vedtak:**

Skal vi doble tiden før lyset automatisk skrur seg av i rommet med bodene?

**Styrets innstilling til forslaget:**

Styrets innstilling til saken er at strømmen er dyr og at vi anser ikke dette som et så stort problem at økning av tiden lyset er påslått, er nødvendig.

-----

**E) Fra styret:**

Installasjon av brannvarslingsanlegg fra firmaet SFTY.

Baglerbyen brl. har ikke et tilfredsstillende brannvarslingsanlegg, og det mener styret er nødvendig å ha for å bedre beboernes sikkerhet.

Styret har i samråd med OPAK, utredet hvilke løsninger som er hensiktsmessige for vårt borettslag.

Vi har fått tilbud fra flere ulike tilbydere med ulike tekniske løsninger.

Styret har prioritert kandidatene etter følgende kriterier; brukervennlighet, montering fortrinnsvis uten kabling og pris for tjenesten totalt sett.

SFTY har levert et tilbud på kr 662 000 for utstyr og montering og en månedlig avgift på kr 10 100.

OPAK har anbefalt oss å velge SFTY med bakgrunn i den totale kostnaden og kvaliteten på utstyret.

Styret har også kontaktet to boligselskaper som har hatt SFTY's utstyr i flere år, og fått meget gode tilbakemeldinger på både service og utstyr.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen går inn for å kjøpe den tilbudte løsningen fra SFTY.



-----

**F) Fra styret:**

Vedtektsendring 12-1, 2. ledd, siste setning

Dagens ordlyd:

12-1, 2. ledd, siste setning

For øvrig kan parkeringsplass kun selges eller leies til beboere i boligselskapet.

**Forslag til vedtak**

Pkt. 12-1, 2. ledd, siste setning endres til:

For øvrig kan parkeringsplass kun selges til, eller disponeres av beboere i borettslaget.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Øyvind Rutledal      Grefsenkollveien 14 A

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Muhammad Adnan Malik      Alnagata 16

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Caroline Torgersen      Alnagata 18

Oddvar Støylen      Alnagata 14

Melisa Gecevic-Aris      Alnagata 18

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Aina Johansen      Alnagata 14

2. Jens Bech-Sørensen      Alnagata 14

3. Marius Eikenes      Alnagata 16

4. Vikrant Kaushal      Alnagata 14

**Som valgkomité for 1 år foreslås:**

1. Klaus S. Hansen      Alnagata 14

2. Maria Piiksi      Alnagata 16

I valgkomiteen for Borettslaget Baglerbyen



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post [styret@baglerbyen.net](mailto:styret@baglerbyen.net). Se Borettslaget Baglerbyens hjemmeside på [www.baglerbyen.net](http://www.baglerbyen.net) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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

Borettslaget Baglerbyen har avtale om vaktmestertjeneste med 1 Hjelpende Hånd AS. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Borettslaget Baglerbyen har en avtale med 1 Hjelpende Hånd. Alle henvendelser til vaktmester går gjennom styret. Om andelseiere ønsker å engasjere vaktmester til private formål, kan 1 Hjelpende Hånd ringes på TLF: 94092460. Unngå å ringe utenfor ordinær arbeidstid.

### Renhold

Borettslaget har avtale med 1 Hjelpende Hånd AS om renhold av fellesarealene.

### Garasjeplasser

Det er 76 garasjeplasser tilknyttet borettslaget. For de andelseierne som har kjøpt disposisjonsrett til garasjeplass, skal den fortrinnsvis selges sammen med boligen. For øvrig kan garasjeplass kun selges eller leies til beboere i borettslaget.

### Kodebrikker/nøkler/ringeklokke:

Nøkler og kodebrikker kan bestilles på [vibbo.no](http://vibbo.no).

Dersom du mister kodebrikker skal dette meldes til styret umiddelbart slik at disse kan sperres.

Hvis du ønsker navnet ditt på ringeklokken, må du bestille dette på [vibbo.no](http://vibbo.no).

### Vaskeri:

Det er 3 vaskerier i kjelleren i de ulike blokkene. De har både vask og tørk. Om det er noe feil på vaskemaskinene, vennligst ta kontakt med styret på epost: [styret@baglerbyen.net](mailto:styret@baglerbyen.net). Vaskebrikke kan bestilles via borettslagets hjemmeside. Når dere har mottatt vaskebrikken i postkassen, registrerer dere den på ([www.payperwash.dk](http://www.payperwash.dk)) og setter inn ønsket sum.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650112.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).



Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulver-/skumapparat 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Energimerking**

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

### **Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2016 - 2016	Malt fasader
2020-2021	Tettet lekkasjer i garasjen



-5748 Borettslaget Baglerbyen

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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