



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 758 513	5 188 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 758 513</b>	<b>5 188 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 773 274	1 761 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 858 849</b>	<b>1 847 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 899 664</b>	<b>3 341 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 736	42 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 736</b>	<b>42 830</b>
Annen finanskostnad		293 471	232 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 471</b>	<b>232 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-236 735</b>	<b>-189 476</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 662 929	3 151 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 087 427	80 083 084
Sum varige driftsmidler		80 087 427	80 083 084
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 087 427	80 083 084
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 493	34 500
Sum fordringer		64 493	34 500
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 190	2 237 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 190	2 237 474
Sum omløpsmidler		2 099 683	2 271 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 100</b>	<b>5 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		53 163 695	48 500 766
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>53 163 695</b>	<b>48 500 766</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>53 168 795</b>	<b>48 505 866</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 836 846	22 630 460
Øvrig langsiktig gjeld		10 940 740	10 940 740
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>28 777 586</b>	<b>33 571 200</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 777 586</b>	<b>33 571 200</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		178 970	198 554
Leverandørgjeld		17 400	25 547
Annen kortsiktig gjeld		44 359	53 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>240 729</b>	<b>277 991</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 018 315</b>	<b>33 849 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361837

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 758 513	5 188 425
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 758 513</b>	<b>5 188 425</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 773 274	1 761 669
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 858 849</b>	<b>1 847 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 899 664</b>	<b>3 341 181</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		56 736	42 830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 736</b>	<b>42 830</b>
Annen finanskostnad		293 471	232 306
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 471</b>	<b>232 306</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-236 735</b>	<b>-189 476</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 662 929	3 151 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		80 087 427	80 083 084
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 087 427	80 083 084
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 493	34 500
Sum fordringer		64 493	34 500
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 035 190	2 237 474
Sum omløpsmidler		2 099 683	2 271 974
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		53 163 695	48 500 766



Sum opptjent egenkapital	53 163 695	48 500 766
Sum egenkapital	53 168 795	48 505 866
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 836 846	22 630 460
Øvrig langsiktig gjeld	10 940 740	10 940 740
Sum annen langsiktig gjeld	28 777 586	33 571 200
Sum langsiktig gjeld	28 777 586	33 571 200
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	178 970	198 554
Leverandørgjeld	17 400	25 547
Annen kortsiktig gjeld	44 359	53 890
Sum kortsiktig gjeld	240 729	277 991
Sum gjeld	29 018 315	33 849 191
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Baglerløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2023

Selskapsnummer: 5574





## Velkommen til årsmøte i Baglerløkka Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. mars kl. 09:00 og lukker 1. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5574>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om å avslutte TV-avtale med RiksTV
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstedets Fellesareal.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Baglerløkka Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Arne Havellen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Pål Bielig og Linn-Mari Bendiksen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. Årsrapport - 5574 Baglerløkka Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

Sak 6

## Forslag om å avslutte TV-avtale med RiksTV

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å si opp avtalen med RiksTV for formidling av TV-signaler og dermed ha en individuell løsning hvor den enkelte andelseier bestiller TV-pakke etter eget behov og fra den leverandøren man ønsker å bruke.

I dag betaler hver enkelt andelseier 369,- pr måned (belastes den enkelte via månedlig faktura for felleskostnader) for Riks-TV gjennom en kollektiv avtale. Totalt utgjør dette 4428,- i året.



Oppsigelsesfristen er tre måneder slik at den kollektive avtalen vil vare frem til 30.06.23  
hvis forslaget godkjennes og oppsigelse blir sendt seinest 31.03.23

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avslutte den kollektive TV avtalen med RiksTV. Andelseiere som ønsker TV-pakke må selv bestille og betale for den løsningen de ønsker.

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Hagen
- Grete Olsen

Sak 8

## **Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fast styremedlem til Fellesarealet for 1 år: Arne Havellen

Varamedlem til Fellesarealet for 1 år: Susanne Hofoss

### **Forslag til vedtak**

Begge utnevnes som foreslått.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Havellen	Inges Gate 4 H
Styremedlem	Susanne Hofoss	Inges Gate 4 M
Styremedlem	Ole Vegard Tveita	Inges Gate 6 G
Varamedlem	Elisabeth Hagen	Inges Gate 6 F
Varamedlem	Grete Olsen	Inges Gate 8 M

### 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.

### Generelle opplysninger om Baglerløkka Borettslag

Borettslaget består av 51 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

233 520 521

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

Baglerløkka Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets årsrapport for Baglerløkka borettslag 2022

### Rapport om styrets arbeid i 2022

Styrets arbeid har i 2022 som de to tidligere årene vært preget av pandemien noe som har gjort at man har hatt begrenset antall styremøter og heller hatt individuell oppfølging av utestående saker.

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2021, et har vært avholdt utendørs og det ble sendt ut SMS på forhånd til beboere med oppfordring til å komme innom hvis det var saker man ønsket å ta opp.

Styret har jobbet med følgende saker i 2022:

Styret oppdaget i 2020 at Baglerløkka har dekket kostnaden for strøm til garasjesameiet, dette har pågått siden 2005. Strømmålerne ble splittet august 2021 og vi har nå grunnlag for beregning av krav som skal sendes garasjelaget. Totalt har vi ca 85000,- utestående fra garasjelaget for strøm til garasjeanlegget (inkludert el-bil lading) for perioden 2020 til 2021. For å kunne dokumentere kravets størrelse så var vi avhengig av å se hvor stor reduksjon Baglerløkka har fått i strømforbruk etter splitt av målerne. Strømforbruket er halvert etter at målerne er splittet (da er el-bil lading trukket ut av forbruket).

Ny vaktmesteravtale, styret for fellesarealet inngikk i mars 2021 med et nytt vaktmesterfirma. Dessverre så tok ikke denne avtalen hensyn til behovene som de enkelte borettslagene og sameiene som er parter i avtalen har og konsekvensen av det er at vi er uten vaktmestertjenester. For mer komplekse saker så har styret engasjert forrige vaktmester mens mer forefallende arbeid som skifte av lyspærer, ytre vedlikehold etc. har styret tatt seg av. Avtalen med nytt vaktmesterfirma ble sagt opp og forrige vaktmesterfirma fikk avtale med oppstart i april 2022.

Sykkelparkering foran Inges gate 6, denne ble ferdigstilt i 2022. I tillegg så ble det bygd tak over sykkelparkering foran Inges gate 8. Vi fikk dekket 15% av kostnaden fra Oslo kommune.

Ny internett og TV-avtale, styret har tegnet ny avtale med Homenet på levering av internett og TV. Avtaleperioden er 5 år og samtlige leiligheter ble oppgradert med ny hjemmesentral og fiber inn til leiligheten. Dette arbeidet startet januar 2022 og ble ferdigstilt i februar 2022. Når det gjelder TV så har vi inntil videre fortsatt med kollektiv avtale (alle vil motta Riks-TV) men styret vil legge inn forslag på generalforsamlingen om at TV skal være en frivillig ordning hvor den enkelte andelseier selv må bestille TV-pakke. Hvis dette godkjennes av generalforsamlingen, vil styret si opp avtalen med Riks-TV. Det er tre måneders oppsigelses frist. Pris for den kollektive avtalen er pr i dag 369,- pr måned.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det innbetalt kr 2 530 087 på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2022 **kr 1 858 954** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Baglerløkka Borettslag.

### Lån

Baglerløkka Borettslag har 2 lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til **note 15** 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baglerløkka Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Baglerløkka Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: BU7MV-ENK38-6LB76-F7H2P-GXTUE-3T4NO



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 993 982</b>	<b>2 108 442</b>	<b>1 993 982</b>	<b>1 858 955</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 662 929	3 151 704	2 087 425	2 045 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-2 263 527	-2 475 616	-2 490 000	-2 114 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 14	-2 530 087	-788 713	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-4 343	-1 835	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-135 028</b>	<b>-114 460</b>	<b>-402 575</b>	<b>-69 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 858 954</b>	<b>1 993 983</b>	<b>1 591 407</b>	<b>1 789 955</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 099 683	2 271 974
Kortsiktig gjeld	-240 729	-277 991
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 858 954</b>	<b>1 993 983</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 225 158	2 397 308	2 386 692	2 133 480
Innkrevde felleskostnader	2	2 003 268	2 002 404	2 002 308	2 165 520
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 228 426</b>	<b>4 399 712</b>	<b>4 389 000</b>	<b>4 299 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 575	-11 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-8 249	-10 208	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-103 758	-100 833	-105 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-4 829	-4 393	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-282 365	-274 145	-430 000	-150 000
Forsikringer		-441 080	-387 451	-420 000	-487 000
Kommunale avgifter	8	-360 360	-374 414	-500 000	-381 000
Kostnader sameie	18	-46 164	-57 613	-70 000	-65 000
Energi/fyring		-47 667	-90 755	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-388 016	-343 656	-360 000	-400 000
Andre driftskostnader	9	-90 787	-118 203	-81 000	-118 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 858 849</b>	<b>-1 847 244</b>	<b>-2 141 575</b>	<b>-1 886 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 369 577</b>	<b>2 552 468</b>	<b>2 247 425</b>	<b>2 413 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 530 087	788 713	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 899 664</b>	<b>3 341 181</b>	<b>2 247 425</b>	<b>2 413 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	56 736	42 830	35 000	0
Finanskostnader	11	-293 471	-232 306	-195 000	-368 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-236 735</b>	<b>-189 476</b>	<b>-160 000</b>	<b>-368 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 662 929</b>	<b>3 151 704</b>	<b>2 087 425</b>	<b>2 045 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 662 929	3 151 704		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	65 713 161	65 713 161
Tomt		14 342 679	14 342 679
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	31 587	27 244
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 087 427</b>	<b>80 083 084</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		31 534	4 026
Forskuddsbetalte kostnader		32 547	29 999
Andre kortsiktige fordringer	13	412	475
Driftskonto OBOS-banken		522 274	533 689
Sparekonto OBOS-banken		1 512 916	1 703 784
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 099 683</b>	<b>2 271 974</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	14	53 163 695	48 500 766
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>53 168 795</b>	<b>48 505 866</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 836 846	22 630 460
Borettsinnskudd	16	10 940 740	10 940 740
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>28 777 586</b>	<b>33 571 200</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 359	46 643
Leverandørgjeld		17 400	25 547
Påløpte renter		22 723	12 315
Påløpte avdrag		156 247	186 239
Annen kortsiktig gjeld		0	7 247
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>240 729</b>	<b>277 991</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 187 110</b>	<b>82 355 057</b>
Pantstillelse	17	84 050 743	84 050 743
Garantiansvar	18	0	0

Oslo, 23.02.2023

Styret i Baglerløkka Borettslag

Arne Havellen/s/

Susanne Hofoss/s/

Ole Vegard Tveita/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	1 632 144
Kabel-tv	370 260
Eiendomsskatt	864
Kapitalkostnader på IN-lån	2 223 151
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 007
Overført til kapitalkostnader	-2 225 158
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 003 268</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 249.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 829
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 829</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 960
Drift/vedlikehold VVS	-6 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-148 756
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 578
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-282 365</b>

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

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

Eiendomsskatt	-870
Vann- og avløpsavgift	-182 115
Renovasjonsavgift	-177 375
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-360 360</b>

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

Container	3 895
Vaktmestertjenester	-70 339
Snørydding	-17 108
Andre fremmede tjenester	-831
Trykksaker	-433
Telefon, annet	-2 985
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 867
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 787</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 916
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	881
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 947
Andre renteinntekter	11
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>56 736</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-197 151
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 320
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 471</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.233/bnr.520 og 521

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

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

Avregningskonto IN-lån	412
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>412</b>

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

Opptjent egenkapital	45 512 636
Egenkapital fra IN tidligere år	20 996 952
Egenkapital fra IN 2022	2 530 087
Reduksjon EK fra IN	-15 875 980
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>53 163 695</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	751 341
Nedbetalt i år	235 520
	-3 013 139

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005	-69 110 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	28 731 247
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 028 007
Nedbetalt tidligere, IN	20 996 952
Nedbetalt i år, IN	2 530 087
	-14 823 707

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 836 846**

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

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

Opprinnelig 2005	-10 940 740
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-10 940 740****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 940 740
Pantelån	17 836 846
Påløpte avdrag	156 247
Bregnede IN-forpliktelse	7 654 059
<b>TOTALT</b>	<b>36 587 892</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

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



**NOTE: 18**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 29,14 % av Baglerstredet Fellesareal Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Baglerstredet Fellesareal Sameie, og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Baglerstredet FA og utgjør kr 0

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

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

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Innbetalinger		280 837	245 087	215 000	307 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>454 105</b>	<b>418 355</b>	<b>388 000</b>	<b>480 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-7 530	-8 579	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-21 685	-21 073	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar	6	-21 448	-19 164	-20 000	-22 000
Drift og vedlikehold	7	-63 174	-41 847	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-319 797	-278 521	-243 000	-340 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-467 863</b>	<b>-403 413</b>	<b>-387 230</b>	<b>-488 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-13 757</b>	<b>14 942</b>	<b>770</b>	<b>-8 230</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	177	0	0	0
Finanskostnader		0	-38	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>177</b>	<b>-38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 580</b>	<b>14 904</b>	<b>770</b>	<b>-8 230</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	14 904		
Fra opptjent egenkapital		-13 580	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		5 328	0
Driftskonto OBOS-banken		111 482	103 318
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>116 810</b>	<b>103 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>116 810</b>	<b>103 318</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		94 806	108 386
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>94 806</b>	<b>108 386</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		22 004	-5 068
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 004</b>	<b>-5 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>116 810</b>	<b>103 318</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2023

Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Trine Labahå/s/

Marianne Almås/s/

Ingveig Sveen Eilertsen/s/

Arne Havellen/s/

Thomas Maurstad Larsson/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

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

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 530.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 448
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 448</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 174
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-63 174</b>

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

Container	-10 145
Lyspærer og sikringer	-8 162
Vaktmestertjenester	-109 979
Renhold ved firmaer	-91 204
Snørydding	-58 703
Gressklipping	-34 719
Andre kontorkostnader	-90
Bank- og kortgebyr	-2 138
Velferdskostnader	-4 657
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-319 797</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	177
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>177</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82333981. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Varmtvannberedre	Borettslaget skiftet 44 stk Høiax 120 ltr. RSB, resterende leiligheter hadde skiftet selv, og bekreftet at utskiftningen ble utført av faglig godkjent rørlegger.
2019 - 2019	Fasaderehabilitering	
2014 - 2014	WaterGuard - Lekkasjeikring.	Lekkasjesikring av varmtvannsberedere. Sikringen vil redusere skadeomfanget betydelig og dermed borettslagets forsikringsomkostninger.
2014 - 2014	Støvsikring av boder	
2010 - 2010	Nye bodvegger	
2007 - 2007	Diverse	Nye postkasser vedtatt innkjøpt på generalforsamling 08.05.07.  Digital Kabel-tv vedtatt anskaffet på generalforsamling 08.05.07.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 29.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 1.04.23

**Selskapsnummer:** 5574 **Selskapsnavn:** Baglerløkka Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder Arne Havellen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Pål Bieligg og Linn-Mari Bendiksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag om å avslutte TV-avtale med RiksTV**

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å avslutte den kollektive TV avtalen med RiksTV. Andelseiere som ønsker TV-pakke må selv bestille og betale for den løsningen de ønsker.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Elisabeth Hagen

Grete Olsen

**Sak 8 Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal.**

Begge utnevnes som foreslått.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.