



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

### 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, 25.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 188 425	7 751 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 188 425</b>	<b>7 751 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	66 060
Annen driftskostnad		1 761 669	1 946 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 847 244</b>	<b>2 012 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 341 181</b>	<b>5 739 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 830	45 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 830</b>	<b>45 519</b>
Annen finanskostnad		232 306	488 712
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 306</b>	<b>488 712</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-189 476</b>	<b>-443 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 151 704	5 295 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</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		80 083 084	80 081 248
Sum varige driftsmidler		80 083 084	80 081 248
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 083 084	80 081 248
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		34 500	38 814
Sum fordringer		34 500	38 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 237 474	2 318 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 237 474	2 318 104
Sum omløpsmidler		2 271 974	2 356 918
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 355 057</b>	<b>82 438 166</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		48 500 766	45 349 061
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 500 766</b>	<b>45 349 061</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 505 866</b>	<b>45 354 161</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 630 460	25 894 789
Øvrig langsiktig gjeld		10 940 740	10 940 740
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 571 200</b>	<b>36 835 529</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 571 200</b>	<b>36 835 529</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 554	206 839
Leverandørgjeld		25 547	8 028
Annen kortsiktig gjeld		53 890	33 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>277 991</b>	<b>248 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 849 191</b>	<b>37 084 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 355 057</b>	<b>82 438 166</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225460

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 188 425	7 751 881
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 188 425</b>	<b>7 751 881</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	66 060
Annen driftskostnad		1 761 669	1 946 793
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 847 244</b>	<b>2 012 853</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 341 181</b>	<b>5 739 028</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 830	45 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 830</b>	<b>45 519</b>
Annen finanskostnad		232 306	488 712
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232 306</b>	<b>488 712</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-189 476</b>	<b>-443 193</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 151 704	5 295 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 80 083 084 80 081 248  
Sum varige driftsmidler 80 083 084 80 081 248

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 80 083 084 80 081 248

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 34 500 38 814  
Sum fordringer 34 500 38 814

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 237 474 2 318 104  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 237 474 2 318 104

Sum omløpsmidler 2 271 974 2 356 918

SUM EIENDELER 82 355 057 82 438 166

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 5 100 5 100  
Sum innskutt egenkapital 5 100 5 100

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 48 500 766 45 349 061



Sum opptjent egenkapital	48 500 766	45 349 061
Sum egenkapital	48 505 866	45 354 161
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 630 460	25 894 789
Øvrig langsiktig gjeld	10 940 740	10 940 740
Sum annen langsiktig gjeld	33 571 200	36 835 529
Sum langsiktig gjeld	33 571 200	36 835 529
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	198 554	206 839
Leverandørgjeld	25 547	8 028
Annen kortsiktig gjeld	53 890	33 609
Sum kortsiktig gjeld	277 991	248 476
Sum gjeld	33 849 191	37 084 005
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>82 355 057</b>	<b>82 438 166</b>



Organisasjonsnr: 988 028 053  
BAGLERLØKKA BORETTSLAG

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

Baglerløkka Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2022

Selskapsnummer: 5574





## Velkommen til årsmøte i Baglerlokka 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstedets Fellesareal.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Baglerlokka Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## **Valg av møteleder**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås at OBOS v/John Mankarios velges som møteleder og moderator.

### **Forslag til vedtak**

John Mankarios velges som møteleder.

Sak 3

## **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**

Alexander Beadle og Elisabeth Hagen foreslås valgt som protokollvitner.



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.

### Styrets innstilling

Årets resultat på **kr 3 151 704** fremkommer i resultatregnskapet.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 788 713 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er **kr 2 362 991**.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 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

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arne Havellen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Vegard Tveita
- Susanne Hofoss

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Hagen
- Grete Olsen

Sak 7

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fast styremedlem til Fellesarealet 1 år: Arne Havellen

Varamedlem til Fellesarealet 1 år: Susanne Hofoss

**Forslag til vedtak**

Begge utnevnes som foreslått.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arne Havellen	Inges Gate 4 H
Styremedlem	Torben Brand	Inges Gate 8 D
Styremedlem	Ola Erik Hammer	Inges Gate 4 Q
Varamedlem	Alexander William Beadle	Inges Gate 6 P
Varamedlem	Elisabeth Hagen	Inges Gate 6 F

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

### 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 med følgende adresse:

Inges Gate 4 - 8

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styreleder og styremedlemmene var ikke på valg i 2021 og begge varamedlemmene ble gjenvalgt.

Styrets arbeid har i 2021 som i 2020 vært preget av pandemien noe som har gjort at man har hatt begrenset antall styremøter og heller hatt individuell oppfølging av utestående saker. Fellesdugnad vår/høst er blitt avlyst, men beboere er blitt oppfordret til å gjøre dugnadsarbeid på egen hånd. Styret takker de som har bidratt til at uteområdene har hatt en ok standard selv uten fellesdugnad.

Det har vært avholdt 9 styremøter i 2021. Et par av dem ble 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 2021:

- **Strømkostnader:** Styret oppdaget i 2020 at Baglerløkka har dekket kostnaden for strøm til garasjesameiet siden 2005. Det vi har jobbet med i denne saken i år er å splitte strømmåler i to målere: én for garasjelaget og én for de kursene som tilhører Baglerløkka. Dette arbeidet ble fullført medio august, slik at Baglerløkka ikke lenger belastes for strøm til garasjeanlegget. Baglerløkka har to ytterligere krav som skal sendes garasjelaget: Ett for strøm til el-bil ladning i 2020 frem til august 2021 som utgjør 53 512,- og ett som gjelder strøm til kurser som tilhører garasjelaget i samme periode. Beregning av kravet er ikke helt klart enda, men vil være på ca. 31 500,-. Ellers gjenstår det å avklare fordelingsnøkkel av kostnader i garasjelaget og hvordan forsikring av garasjene inkludert tekniske rom, bod rom etc. skal fordeles.
- **Brannvarslere:** Samtlige leiligheter har fått installert nye brannvarslere.
- **HMS Internkontroll:** Styret har utarbeidet HMS internkontrollsystem.
- **Skadedyr:** Våren 2021 ble det oppdaget noen få skjeggkre i bodområdet. Omfanget ble ansett som lite og det var ingen rapporterte tilfeller i leiligheter. Styret valgte allikevel å melde dette inn som en forsikringssak, noe som ble godkjent og Pelias fikk oppdraget. Leiligheter og bodområdet ble behandlet med åte. Borettslaget er nå ferdig sanert og saken anses som avsluttet.
- **Ny vaktmesteravtale:** Styret for fellesarealet inngikk i mars 2021 med et nytt vaktmesterfirma. Dessverre tok ikke denne avtalen hensyn til behovene som de enkelte borettslagene og sameiene som er parter i avtalen har. Konsekvensen av dette er at vi er uten vaktmestertjenester. For mer komplekse saker 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 er sagt opp og forrige vaktmesterfirma har fått avtale med oppstart i mars 2022.
- **Sykkel-bod:** Det har vært et ønske fra beboere om sykkel-bod. Styret hentet inn anbud fra flere firmaer for bygging av sykkel-bod foran Inges gate 6 (videreføring av søppelboden) og foran Inges gate 8. Vi har samtidig søkt om og fått innvilget støtte til prosjektet fra Oslo kommune. Vårt forrige vaktmesterfirma har fått kontrakten og oppstart er januar 2022. Det blir en litt enklere løsning, med sykkel-bod der hvor sykkelparkeringen foran nr. 6 er i dag og tak over hele sykkelparkeringen foran nr. 8.
- **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 vil bli oppgradert med ny hjemmesentral og fiber inn til leiligheten. Dette arbeidet startet januar 2022 og vil bli ferdigstilt i februar 2022. Når det gjelder TV så vil vi fortsette med kollektiv avtale (alle vil motta Riks-TV) men styret vil legge inn forslag på generalforsamlingen med alternative løsninger som kan være at man kan velge om man ønsker TV-signaler, velge TV-pakker selv eller en fortsatt kollektiv avtale. Hva de enkelte alternativene innebærer vil styret informere om i god tid før generalforsamling.
- **Elektroniske låser,** i forbindelse med at det bygges sykkel-bod i tilknytning til søppel-bod så har styret fått installert elektronisk lås til søppelboden. Dette vil også forhindre at



utenforstående bruker søppelboden vår. Teknisk rom Inges gate 6 har også fått elektronisk lås, kostnaden for dette dekkes av garasjelaget siden de er bruker av dette rommet. Det har også vært et problem at døra til stadighet har stått ulåst og uvedkommende (for eksempel barn) kunne komme inn i rommet og det er ikke heldig grunnet elektrisk anlegg som er plassert der.

## 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 4 399 712**.

De ordinære felleskostnadene er nærmest lik budsjettet, mens kapitalinntektene var noe lavere pga. lavere rentekostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 847 244**.

Drift og Vedlikehold var kr 104 145 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av nye brannvarslere i samtlige leiligheter.

- Kostnader energi er høyere grunnet økte strømpriser.
- Forsikring høyere enn budsjettet, grunnet flere skader flere år på rad.

### Resultat

Årets resultat på **kr 3 151 704** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 788 713 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er **kr 2 362 991**.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 1 993 983** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 200 000 som omfatter bygging av sykkelbod.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.



BDO AS  
Markedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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 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 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

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Prosessdokumentation: WARSZC Q1024 R11700 W1615 ARQ04: 01/2021



## PENNEO

Signatørene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med Pennéo™ - sikker digital signatur.  
De signerende porter sin identitet registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg øis dørøer og innholdet i dette dokument."

### Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5990-4-921127

IP: 188.95.xxxxxx

2022-03-03 10:37:05 UTC



Penneo Dokumentnummer: W03ZC Q1024 R4700 WIG15 ARQ0K DY207

Dokumentet er signert digitalt, med Pennéo.com. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er list og tidsstemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering ihvis nødvendig.

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalt?

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

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

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



## 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 108 442</b>	<b>2 211 627</b>	<b>2 108 442</b>	<b>1 993 983</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 151 704	5 295 835	2 553 540	2 087 425
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -2 475 616	-2 569 759	-2 529 000	-2 490 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 -788 713	-2 835 835	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-1 835	6 574	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-114 460</b>	<b>-103 185</b>	<b>24 540</b>	<b>-402 575</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 993 983</b>	<b>2 108 442</b>	<b>2 132 982</b>	<b>1 591 408</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 271 974	2 356 918
Kortsiktig gjeld	-277 991	-248 476
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 993 983</b>	<b>2 108 442</b>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 397 308	2 740 971	2 584 764	2 386 692
Innkrevde felleskostnader	2	2 002 404	2 002 404	2 002 236	2 002 308
Innbetalinger		0	172 671	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 399 712</b>	<b>4 916 046</b>	<b>4 587 000</b>	<b>4 389 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-6 060	-8 460	-10 575
Styrehonorar	4	-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	5	-10 208	-7 124	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 833	-98 038	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-4 393	-1 034	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-274 145	-499 851	-170 000	-430 000
Forsikringer		-387 451	-327 571	-330 000	-420 000
Kommunale avgifter	8	-374 414	-455 868	-497 000	-500 000
Kostnader sameie	19	-57 613	-70 849	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-90 755	-61 205	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 656	-343 740	-360 000	-360 000
Andre driftskostnader	9	-118 203	-81 514	-114 000	-81 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 847 244</b>	<b>-2 012 853</b>	<b>-1 784 460</b>	<b>-2 141 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 552 468</b>	<b>2 903 193</b>	<b>2 802 540</b>	<b>2 247 425</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		788 713	2 835 835	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 341 181</b>	<b>5 739 028</b>	<b>2 802 540</b>	<b>2 247 425</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	42 830	45 519	20 000	35 000
Finanskostnader	11	-232 306	-488 712	-269 000	-195 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-189 476</b>	<b>-443 193</b>	<b>-249 000</b>	<b>-160 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 151 704</b>	<b>5 295 835</b>	<b>2 553 540</b>	<b>2 087 425</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 151 704	5 295 835		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<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	19	27 244	25 408
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 083 084</b>	<b>80 081 248</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 026	9 672
Forskuddsbetalte kostnader		29 999	28 645
Andre kortsiktige fordringer	13	475	497
Driftskonto OBOS-banken		533 689	309 223
Sparekonto OBOS-banken		1 703 784	2 008 881
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 271 974</b>	<b>2 356 918</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>82 355 057</b>	<b>82 438 166</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Annen egenkapital	14	48 500 766	45 349 061
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 505 866</b>	<b>45 354 161</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	22 630 460	25 894 789
Borettsinnskudd	16	10 940 740	10 940 740
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 571 200</b>	<b>36 835 529</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 643	26 339
Leverandørgjeld		25 547	8 028
Påløpte renter		12 315	15 648
Påløpte avdrag		186 239	191 191
Annen kortsiktig gjeld	17	7 247	7 270
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>277 991</b>	<b>248 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>82 355 057</b>	<b>82 438 166</b>



11

Baglerløkka Borettslag

Pantstillelse	18	84 050 743	84 050 743
Garantiansvar	19	0	39 589

**Oslo, 28.02.2022**

Styret i Baglerløkka Borettslag

Arne Havellen /s/

Torben Brand /s/

Ola Erik Hammer /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



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

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

Felleskostnader	1 632 144
Kabel-tv	370 260
Kapitalkostnader på IN-lån	2 397 330
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-22
Overført til kapitalkostnader	-2 397 308
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 002 404</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 75 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 208.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 393
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 393</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 504
Drift/vedlikehold VVS	-6 650
Drift/vedlikehold elektro	-59 264
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 216
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 683
Egenandel forsikring	-25 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-274 145</b>



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

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

Vann- og avløpsavgift	-171 037
Renovasjonsavgift	-203 377
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-374 414</b>

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

Container	-12 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-657
Driftsmateriell	-5 742
Lyspærer og sikringer	-1 896
Vaktmestertjenester	-48 338
Renhold ved firmaer	-5 235
Snørydding	-27 766
Andre fremmede tjenester	-1 271
Trykksaker	-732
Andre kontorkostnader	-1 376
Telefon, annet	-8 376
Porto	-902
Bank- og kortgebyr	-2 923
Velferdskostnader	-430
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-118 203</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 784
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 004
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 026
Andre renteinntekter	16
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>42 830</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-164 962
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 344
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-232 306</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	475
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>475</b>

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

Opptjent egenkapital	40 042 380
Egenkapital fra IN tidligere	20 208 239
Egenkapital fra IN 2021	788 713
Reduksjon EK fra IN	-12 538 566
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>48 500 766</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. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	508 071
Nedbetalt i år	243 270
	-3 248 659

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

	-69 110
Opprinnelig 2005	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	26 498 901
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 232 346
Nedbetalt tidligere, IN	20 208 239
Nedbetalt i år, IN	788 713
	-19 381 801
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-22 630 460</b>

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

Opprinnelig 2005	-10 940 740
	<b>-10 940 740</b>

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-7 247
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 247</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 940 740
Pantelån	22 630 460
Påløpte avdrag	186 239
Beregnete IN-forpliktelser	8 458 386
<b>TOTALT</b>	<b>42 215 825</b>

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

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

**NOTE: 19****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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	173 268	173 268	173 000	173 000
Innbetalinger		245 087	239 122	300 000	215 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>418 355</b>	<b>412 390</b>	<b>473 000</b>	<b>388 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-8 579	-6 495	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-21 073	-20 488	-21 000	-22 000
Konsulenthonorar	6	-19 164	-18 113	-22 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-41 847	-52 765	-70 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-278 521	-275 256	-317 000	-243 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-403 413</b>	<b>-406 147</b>	<b>-472 230</b>	<b>-387 230</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 942</b>	<b>6 243</b>	<b>770</b>	<b>770</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	54	0	0
Finanskostnader	9	-38	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-38</b>	<b>54</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>14 904</b>	<b>6 297</b>	<b>770</b>	<b>770</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		14 904	6 297		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		103 318	93 482
Til gode leverandører		6 872	
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>110 190</b>	<b>93 482</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 190</b>	<b>93 482</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		108 386	93 482
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>108 386</b>	<b>93 482</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 804	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 804</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 190</b>	<b>93 482</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.02.2022

Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Joakim Stien /s/

Torben Brand /s/

Inger Erikson /s/

Trine Labahå /s/

Stine Lee Rekdal /s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 164
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 164</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 847
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-41 847</b>

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

Container	-17 068
Vaktmestertjenester	-125 628
Renhold ved firmaer	-30 611
Snørydding	-95 277
Gressklipping	-6 920
Andre kontorkostnader	-921
Bank- og kortgebyr	-2 095
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-278 521</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-38
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-38</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Sameiet har som de andre i Baglerbyen inngått en avtale med Baglerstredets Fellesareal om deling av vaktmestertjenester. Baglerstredets Fellesareal har avtale med Multiservice & Driftstjenester AS og som kan kontaktes på telefon 97 02 67 94. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må sameier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å sende e. post til [kine.arnestad@obos.no](mailto:kine.arnestad@obos.no). Kun eier av boligen som kan bestille nøkler - nøkkelnummer må oppgis. Skilt til postkasse bestilles hos Posten.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.06** 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 Skadeforsikrings-selskapet 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.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Baglerløkka Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Varmtvannsbereder	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 - Lekkasjesikring.	Lekkasjesikring av varmtvannsberedere. Sikringen vil redusere skadeomfanget betydelig og dermed borettslagets forsikringsomkostninger.
2014 - 2014	Boder	Støvsikring av boder.
2010 - 2010	Boder	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 2022

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

Årsmøtet åpnes 29.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 1.04.22

**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 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>John Mankarios velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alexander Beadle og Elisabeth Hagen foreslås valgt som protokollvitner.</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. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Arne Havellen

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Ole Vegard Tveita  
 Susanne Hofoss

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Elisabeth Hagen  
 Grete Olsen

**Sak 7 Utnevning 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.