



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL  
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

### 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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 344 520	5 352 461
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 344 520</b>	<b>5 352 461</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	176 438
Annen driftskostnad		1 744 111	3 154 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 915 261</b>	<b>3 331 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 429 259</b>	<b>2 021 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 398	2 758
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 398</b>	<b>2 758</b>
Annen finanskostnad		325 569	201 134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 569</b>	<b>201 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-322 172</b>	<b>-198 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 107 087	1 822 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</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		75 574 400	75 574 400
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 482	63 390
Andre fordringer		184 178	137 108
Sum fordringer		185 660	200 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		784 415	591
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 415	591
Sum omløpsmidler		970 075	201 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		41 736 644	39 629 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>41 736 644</b>	<b>39 629 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 740 644</b>	<b>39 633 557</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 235 724	22 704 728
Øvrig langsiktig gjeld		11 930 000	11 930 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 165 724</b>	<b>34 634 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 165 724</b>	<b>34 634 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		299 540	933 495
Leverandørgjeld		81 630	271 029
Annen kortsiktig gjeld		256 937	302 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>638 107</b>	<b>1 507 202</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 803 831</b>	<b>36 141 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356921

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 237 108  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAANDFABRIKEN BRL  
Forretningsadresse: 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 988 237 108  
BAANDFABRIKEN BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 344 520	5 352 461
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 344 520</b>	<b>5 352 461</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	176 438
Annen driftskostnad		1 744 111	3 154 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 915 261</b>	<b>3 331 088</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 429 259</b>	<b>2 021 373</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 398	2 758
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 398</b>	<b>2 758</b>
Annen finanskostnad		325 569	201 134
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 569</b>	<b>201 134</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-322 172</b>	<b>-198 376</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 107 087	1 822 997
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>



Organisasjonsnr: 988 237 108  
BAANDFABRIKEN BRL

## 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			
Sum varige driftsmidler		75 574 400	75 574 400
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		75 574 400	75 574 400
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 482	63 390
Andre fordringer		184 178	137 108
Sum fordringer		185 660	200 497
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		784 415	591
Sum omløpsmidler		970 075	201 088
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	41 736 644	39 629 557
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>41 736 644</b>	<b>39 629 557</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>41 740 644</b>	<b>39 633 557</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 235 724	22 704 728
Øvrig langsiktig gjeld	11 930 000	11 930 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 165 724</b>	<b>34 634 728</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 165 724</b>	<b>34 634 728</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	299 540	933 495
Leverandørgjeld	81 630	271 029
Annen kortsiktig gjeld	256 937	302 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>638 107</b>	<b>1 507 202</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 803 831</b>	<b>36 141 930</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>



Organisasjonsnr: 988 237 108  
BAANDFABRIKEN BRL

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

Baandfabriken Brl

21. mars 2023

Selskapsnummer: 1154





## Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

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

### Dato for årsmøtet:

21. mars 2023 kl. 18:00, Velhuset i Rodeløkka Vel: Tromsøgata 22 B, 0565 Oslo.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Innkalling til årsmøte for 2023/24

Velkommen til årsmøte i Baandfabriken Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Møtet avholdes fysisk i år i lokalene i nærheten (Velhuset i Rodeløkka Vel). Styret håper du leser gjennom underlaget og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Saker til behandling:

- (1) Konstituering
- (2) Årsrapport og årsregnskap
- (3) Fastsettelse av honorarer



(4) Valg av tillitsvalgte og/eller avstemning over eventuelt nødvendig vedtektsendring

Vel møtt! :)

Styret

**Saker til behandling**

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte / vedtektsendring

Med vennlig hilsen,

**Styret i Baandfabriken Brl**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## 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. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2022 - Ferdigstilt.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000. (*uforandret ift. de siste årene*)



## Styrets innstilling

T.o.: Tillegg for videre oppfølging av byggesaker bortfaller.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte / vedtektsendring

Styret jobber for å erstatte et Styremedlem som ikke stiller opp til gjenvalg med et nytt Styremedlem samt å komplettere teamet med varamedlemmer som vedtektene foreser.

## Innstilling

Styret oppfordrer at det stemmes over i årsmøtet om valg av et nytt medlem/nye medlemmer eller om vedtektene skal endres tilsvarende at det er tilstrekkelig med 3 styremedlemmer. Årsmøte kan altså være en anledning til at de som kan være på vippen til å melde seg gjøre det, før man endrer vedtektene.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Hasthi
- Styremedlem (Øyvind Bye Skille stiller ikke til gjenvalg)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marco Schön	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Kjell Magne Hasthi	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Øyvind Bye Skille	Teglverksgata 9 A
Styremedlem	Helge Thorstvedt	Snippen 21 K

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller per epost.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Baandfabriken Brl

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Baandfabriken Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988237108, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 564

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

Baandfabriken Brl 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 EY.



## Styrets arbeid 2022/2023

### Møter:

Styret har hatt 8 styremøter, med elektronisk referatføring i Styrerommet (vårt digitale styreverktøy), i 2022 og begynnelsen av 2023. Vi har hatt vårt årlige regnskapsmøte med forretningsfører i februar 2023 – samt også flere uformelle møter og styreavklaringer som ikke har blitt referatført i Styrerommet.

Styret har bestått av 4 styremedlemmer. Varamedlemmer ble ikke valgt for nåværende styreperiode. Vedtektene tilsier 4 styre- og 2 varamedlemmer, som velges på generalforsamling. Punktet om antall styre- og varamedlemmer i vedtektene tas opp som eget punkt på kommende årsmøte.

Det har vært 2 sameie-møter med Lissefabrikken og Gøteborggata i dette tidsrommet, også med referat i Styrerommet. Det er planlagt å avholde sameiemøtene kvartalsvis fremover med referatføring via Styrerommets system. Styremedlemmene har representert Baandfabrikken BRL i disse møter.

Årsmøtet avholdes fysisk i år (21.3.2023 kl. 18.00 i Veluset i Rodeløkka vel). Styret skal sikre demokratisk medvirkning uansett om årsmøte avholdes digitalt eller fysisk, helst med direkte samtale eller videomøte.

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

Kjell Hasthi har ansvar for oppdateringer og legger ut fortløpende informasjon. Kommentarer kan i tillegg til VIBBO også meldes til [baandfabrikken@styrommet.no](mailto:baandfabrikken@styrommet.no) VIBBO (og supplerende «Styretavla» som fysisk skjerm i trappehus) informerer beboere om aktuelle saker og viktige meldinger. Styret har som målsetting å varsle i forkant om alle arbeider som medfører støy eller påvirker beboerne.

### Borettslagets husordensregler.

Styret har mottatt flere klager om sjenerende musikk og støy. Styret har gjentatte ganger minnet beboerne om at vi må ta hensyn til hverandre, bl.a. via Styretavla. Ved konkrete klager sendes det ut varsler fra Styret etter gjeldende regler om mislighold. Styret deler ut vibrasjonsdempere til vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner. Reglen om korttidsutleie er i samsvar med gjeldende regler og tilsvarende punkt er lagt inn i husordensreglene.

Vi har fulgt opp problemet med forsøpling/tilgrising i heis og felles arealer og vil fremover videre vurdere kameraovervåking om problemet skulle oppstå igjen.

### Ventilasjon

Det har blitt rapportert støy fra toppetasjen i Lissefabrikken, service av takviftere og kulelager er bestilt, men ikke gjennomført ennå. Avtrekk i de nederste leilighetene er generelt ikke optimalt, men av systematisk årsak er det ikke mulig å endre det.



Service ble utført på ventilasjonsstyringen i kjelleren i forrige styreperiode: klokkestyring fikk byttet relais slik at styreregulering fungerer igjen (standardmessig trinn 3 på dagen og 2-3 på natten for de fleste viftene, trinn 5 skal ikke brukes overhodet og trinn 4 skal unngås pga. økt slitasje og støy)

## Heis

Heiswirene er slitte og må skiftes. Styret har bestilt tilsvarende utvidet service hos OTIS og purrer fortsatt opp gjennomføring av dette.

## Terrassedører

Kun de skadde dørene repareres eller skiftes etter vurdering av etterspurte tilbud og borettslagets totaløkonomi.

## Skadedyr

Kartlegging av skjeggkre er gjennomført, runde 2 av behandling med åte er gjennomført i fellesarealer fra Anticimex. Leiligheter med funn fra innledende kartlegging fikk runde 1 av behandling i 2022. Styret følger med utviklingen også de årene fremover og planlegger en nye kartlegginger etter behov.

## Vedlikeholdsarbeider

- Styret har siden 2020 jobbet med avdekket vanninntrenging i trappehuset – inkludert tiltattede regnrenner og nedløp, samt mindre utbedringer mot lekkasjene. Omfattende byggeteknisk nødvendig renovering ble utført. I samme anledning ble også inngangsområdet mellom Teglværsgata og søppelrom fornyet med bl.a. nypusset fasade, utvendig og innvendig belysning, nytt nedløpsrør, ny hovedinngangsdør, stålramme med borettslagets navn og betjeningspanel (døråpner, installasjon av 4G-calling-anlegg sammen med Lissefabrikken og nøkkelsafe), glasstak og innvendige oppgraderinger i inngangspartiet (elektroarbeider, fibersementplater, malerarbeider, gulvbelegg, trappenester m.fl.). I tillegg til de byggeteknisk nødvendige arbeidene har det også blitt gjort en estetisk oppgradering.
- Resterende arbeider (lukking av avvik som utbedring av utvendig pussarbeider, og spesielt tettarbeider, Unloc-strøm til kjellerdør m.fl.) følges opp også i neste periode etter vurdering av mottatte tilbud og borettslagets totaløkonomi, nå med nye utførende. Slutfaktura fra Greida AS ble ikke betalt etter våre gjentatte klager om avvik, kvalitet og omfang av gjennomførte arbeider. Vi kom til enighet med dem at de ikke skal utføre flere arbeider for oss – og vi har mottatt kreditnota for hele slutfaktura på nærmere 100.000 kr.
- Bakgrunnen for valgt leverandør og trinnvis fremgangsmåte etter timer var at ingen entreprenør ville gi en fastpris på utbedring av et gammelt bygg. Arbeidene har blitt dyrere enn tidligere antatt og forespeilet. Styret har derfor etter høstens budsjettmøte og ifm. innkommende fakturaer fra utførende for byggetekniske arbeider (Greida/Indre Østfold AS) fulgt opp med en kassakreditt pålydende 1,5 mio kr for å løse midlertidig de akutte likviditetsproblemene. Hele kassakreditten har imidlertid ikke blitt tatt i bruk.



Styret har jobbet videre med dette i dialog med forretningsfører. Styret har tatt opp endelig lån, som erstattet midlertidig kassakreditt. Lånet tar hensyn til en buffer av ca. 0,5 mio kr for utestående bygnings- og vedlikeholdsarbeider samt 0,3 mio kr. for uforutsett. Samtidig må kommende investeringer tas først etter en grundig vurdering av budsjettutviklingen pga. stadig stigende kostnader. Hensikten er å unngå en ytterligere økning av felleskostnader grunnet både lånutviklingen med stigende rentesats og generell økte kostnader til strøm, fjernvarme som er fast knyttet til strømkostnadene og høyere fakturaer og priser for generell vedlikehold.

- 5-års-EL-kontroll er gjennomført i forrige periode og viderefakturering avsluttet. Til orientering: kontroll omfattet diverse elektroarbeider og sjekk av fellesanlegg med varmebilde, avvik ble lukket (bl.a. bytting av effektbrytere som medførte koordinering med de andre borettslagene, Kiwi-butikken m.fl.) og viderefakturering inkl. diskusjoner om kostnadsfordeling etter fordelingsnøkkel – også inkludert Kiwi, meglerlokalene og parkeringssameiet.
- Alle problemer med våtrom og varme skal være løst etter flere gjennomganger med bl.a. INVA så langt det var mulig å løse. Det har ikke kommet inn nye problemer.
- Baandfabrikken følger fortløpende opp tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK sammen med Lissefabrikken, Göteborggata og parkeringssameiet også de årene fremover. Sameiet har besluttet å gjennomføre flere punktuelle prøvegravinger etter vinteren for å følge OPAK-rapportens anbefaling til en «level-2»-undersøkelse med målet å finne lekkasjene i områdene over Baandfabrikens næringslokaler og Lissefabrikkens boder.
- Elektrisk og elektroniske installasjoner og adgangskontroll: nye LED-lysarmaturer i hele kjelleren ble installert i forrige periode, hovedtrapphus og uteområdene har fått nye standard-LED-lamper, rømningstrapphus beholder de gamle lampene (demonterte lamper fra hovedtrapphus danner reservedel-lager). Det ble installert ny kontaktløs døråpner til enklere hverdag (i tillegg til mekanisk vrider som nødåpner). Samme kontaktløse døråpner er bestilt også til porten (og 2 stykker til Lissefabrikken). Til tross for at den kontaktløse åpneren skulle bidra til å beskytte låskasse i hoveddøra har den blitt reparert to ganger allerede fordi folk har brukt makt, Styret følger opp med å APS AS for å få en mer robust låskasse. Ellers fungerer de 3 parallelle systemene av brikkene (elektroniske transpondernøkler), Unloc (nøkler på mobilen som back-up til de fleste dørene) og Tidomat (calling-anlegg) bra og støtter hverandre. Dør til hagen har beholdt mekanisk låskasse, dør til postrommet og rømningstrapphus burde også få mekanisk låskasse som fysisk back-up hvis all elektronikk skulle svikte.

## Brannsikring og HMS

Styret følger opp HMS-skjemaene som er lagt inn i Styrerommet – fra nå av elektronisk. Som del av disse rutinene fylles det ut dokumentasjon og planlegges bl.a. distribusjon av egenkontrollskjema for brannsikring og batterier til brannvarslere. Styret gjør hvert år oppmerksom på at beboer har ansvar i forbindelse med å ivareta brannsikkerheten i egen seksjon og må huske på å skifte batterier i røykvarslere og etterse slokkeutstyr. Hjemmesiden ble oppdatert tilsvarende. Styret forbereder bytting av brannslukkere innen 2023. Beboere varsles at det ikke skal settes brannfarlig i rømningsveier (Styret har fulgt opp fjerning av rot som igjen og igjen samler seg opp i trappehusene).

### **Spyling av rør**

Jevnlig vedlikeholdsspyling er lagt inn i vedlikeholdsplanen minst hvert 5 år, ref. Styremøtereferat – neste spyling bestilles i 2023 etter noen beboere har meldt om problemer.

### **TV og internett**

Pågående avtale med Lynet og Riks-TV. Bytte til en annen leverandør vurderes samlet i sameiet for å forhandle bedre vilkår. NB!: ingen ytterligere synlige ledninger skal installeres i nyoppusset trapphus.

### **Samarbeid med Sameiet:**

#### **1. Dugnader**

Det ble gjennomført dugnadsarbeider fordelt på flere datoer i borettslaget: årets dugnad fokuserte på beising av treplattning i bakgården (Baandfabriken beiser plattningen og egne svalganger, Gøteborggata trappene og Lissefabrikken egen plattning i deres 1. etasje samt takterrassene). Resterende ikke gjennomført beising tas i 2023.

#### **2. Innregulering av varmeanlegg**

Inva følger opp med serviceavtale på felles varmeanlegg fortløpende. Ingen nye klager om lyder ble mottatt. Forebyggende tiltak mot legionella ble diskutert og beboere ble varslet om rutiner, men det er ikke vurdert ytterligere tiltak i sameiet.

#### **3. Elektronisk låssystem Unloc**

Systemet er satt i full drift, også for felles dører. Beboere er varslet om delingsrutiner. Ett problem med hovedporten ble løst, problemet med kjellerdør er identifisert og følges opp med annen elektriker i 2023 ifm. kontaktløs bryter til porten – se punktet om bygningsmessige arbeider over.

#### **4. Ladestasjoner i parkeringskjeller / teknisk anlegg**

Oppfølging av vedlikehold ifm. felles teknisk rom som har sammenheng med el-bil-ladeanlegget etter behov (5-årskontroll m.fl.).

#### **5. Sprinkleranlegg**

Nødvendige felles tiltak er gjennomført. Rodeløkka parkeringssameie og Baandfabrikken vurderes fortsatt separert, kostnadene må fordeles etter riktig fordelingsnøkkel. Dette punktet tas opp når arbeider blir aktuelt i fremtiden.

#### **6. Kostnadsfordeling for felles-utlegg til Lissefabrikken**

Styret har fått enighet om de forskjellige fordelingsnøkler med Lissefabrikken, Gøteborggata, Kiwi, meglere, parkeringssameie og næringsseksjon innenfor Baandfabrikken. Det var flere diskusjoner i borettslagene om kostnadsfordeling, ikke på forhånd avtalte bestillinger og hvilken fordelingsnøkkel som skal brukes. Baandfabrikken kommer ikke lenger til å godkjenne flere slike prosesser uten skriftlig avtale/bekreftelse/enighet om det på forhånd i sameiemøter.

#### **7. Studenthybler/leiligheter i 3-5 et. i kontorlokaler til Freia mot våre fellesarealer.**

Sjenerende lyd fra vifter på taket ble dempet i 2020/21 med lydfelle, som ble akseptert

så lenge lydnivået vedvarer over tid. Resultatet er ikke optimalt. Blendende lys ble stort sett byttet til mindre sjenerende lysarmaturer på vår bekostning. Punktet med lyd er fortsatt varierende og forblir dermed fortsatt stående også i fremtiden.

#### 8. Revidert sameieavtale

Det ble ikke oppnådd enighet om revisjon av sameieavtale med alle parter – dette er en stor juridisk vanskelig sak og vurderes gjenopptatt i neste styreperiode, bl.a. er næringslokalene og parkeringssameiet også tilkoblet vårt fellesanlegg som ikke er del i nåværende avtale. Teknisk rom og fellesarealer i tilknytning til dette skal i tillegg være utseksjonert som en egen seksjon etter at avtalen er inngått.

#### 9. Elektroanlegg

Styret fulgte opp service med Elektrofagmannen – inkludert sjekk av felles anlegg og lukking av avvik (effektbrytere m.fl.), egen elektriker til byggearbeidene følges videre opp.

#### 10. Kjøling/ventilering av tekniskrom

Funksjon av kjøling av teknisk rom må dobbeltsjekkes, det er meldt økt varme i sommertider. Dette tas opp i de neste sameiemøtene.

#### 11. Renhold, trappevask, vindusvask og vaktmestertjenester

Vaktmester: ny felles avtale med Lissefabrikken, Gøteborggata og Baandfabriken samlet. Oppstart i mai/juni 2023.

Renhold: Renhold Senter AS brukes til vask av trapphus, dagens ordning fungerer.

Årlig vindusvask bestilles felles til sameiet for de høye vinduene mot Teglverksgata m.fl. via Anders Haneborg i Acorengjøring (som alltid før 17. mai), resultatet ble tidligere bra (unntatt en leilighet som klaget).

#### 12. Renovasjonsetaten (REN)

REN har vært på besøk i 2018 for å se på grad av avfallssortering i BRL og har sendt ut et skriv til beboerne. Styret oppfordrer beboere fortsatt til å kildesortere så mye som mulig og ta nytte av Sofienbergarken mini gjenbruksstasjon. Papir må brettes sammen, inngenting kan settes bort løst i søppelrommet.

#### 13. Forsikringsavtaler

Ingen endringer planlagt, avtalen med parkeringssameiet fungerer. Fordelaktig CODAN-bygningsforsikring (overført til TRYG-forsikring) beholdes, delt med Parkeringssameie.

#### 14. Digitalt arkiv (Styrommet, FDV-informasjon)

Styret viderefører opprydding i borettslagets arkiv – nye funksjoner i styrommet.no tas i bruk, og informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samles etterhvert digitalt (overføring fra permene i styreskapet i teknisk rom gjøres fortløpende).

#### 15. Felles bakgård og felles takterrasse

Bambus som LF bestilte har dessverre dødt etter en hard vinter i 2021/22, selv om plantene skulle tåle frost. Leverandøren hadde imidlertid ikke sagt annet enn at



bambusen skulle tåle en normalvinter. Barlind, som skulle erstatte bambus etter beslutning av LF, døde også i stor grad, noe som Grønt utemiljø igjen ikke ta ansvar for. BF og GBG er ikke villige å betale en tredje gang for det. I Baandfabrikens plantekasser har vi plantet dvergfuru som vi forsøker å følge med på.

Ellers har det blitt enighet om i sameiet at Grønt Utemiljø kommer 4 ganger i året for stell av bakgård og takterrassen, for reparasjon av tre-blomsterkassene og individuelt avtalte beplantninger. 2x3 japanske kirsebærtrær ble plantet på de to jordhaugene (toppene). Ev. insektsangrep på bladene observeres nøye.

Klatrehortensier, som dessverre ble fjernet pga. LF's arbeider, skal erstattes.

Årlig fjerning av ikke brukte sykler gjennomføres som vanlig under dugnad.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak grunnet høye energikostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter i samfunnet i tillegg til økt låneopptak.

### 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 foretatt innbetalinger 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) 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 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 202 000 til ordinær drift.

### 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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Baandfabriken Brl har lån i Husbanken og OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 6,9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Baandfabriken Brl

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baandfabriken Brl som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 20. februar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: MTY58-C8MQ4-ZZCT5-M8HIE-VF7QC-BPB8E



## 1154 BAANDFABRIKKEN BRL

### 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>-1 306 115</b>	<b>490 116</b>	<b>-1 306 115</b>	<b>331 968</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 107 087	1 822 997	1 410 000	1 280 860
Tillegg for nye langsiktige lån	17 2 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 523 063	-1 624 554	-1 596 000	-1 499 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -945 941	-1 994 674	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 638 083</b>	<b>-1 796 231</b>	<b>-186 000</b>	<b>-218 140</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>331 968</b>	<b>-1 306 114</b>	<b>-1 492 115</b>	<b>113 828</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	970 075	201 088		
Kortsiktig gjeld	-638 107	-1 507 202		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>331 968</b>	<b>-1 306 114</b>		



**BAANDFABRIKEN BRL**  
**ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 754 085	1 817 001	1 756 620	1 796 340
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 424	1 535 680	1 583 380	1 848 660
Andre inntekter	3	22 070	5 106	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>3 398 579</b>	<b>3 357 787</b>	<b>3 340 000</b>	<b>3 645 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-26 438	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 275	-6 375	-6 000	-7 000
Andre honorarer		0	-37 500	0	0
Forretningsførerhonorar		-93 235	-90 345	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-19 955	-18 318	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-237 122	-1 693 340	-222 000	-202 000
Forsikringer		-95 412	-108 947	-74 000	-103 040
Kommunale avgifter	9	-255 872	-244 145	-251 000	-295 600
Energi/fyring	10	-655 674	-587 654	-590 000	-662 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 504	-194 946	-202 000	-210 000
Andre driftskostnader	11	-167 063	-173 080	-149 000	-173 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 915 261</b>	<b>-3 331 088</b>	<b>-1 769 000</b>	<b>-1 938 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 483 318</b>	<b>26 699</b>	<b>1 571 000</b>	<b>1 706 860</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		945 941	1 994 674	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 429 259</b>	<b>2 021 373</b>	<b>1 571 000</b>	<b>1 706 860</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 398	2 758	0	0
Finanskostnader	13	-325 569	-201 134	-161 000	-426 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-322 172</b>	<b>-198 376</b>	<b>-161 000</b>	<b>-426 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 107 087</b>	<b>1 822 997</b>	<b>1 410 000</b>	<b>1 280 860</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 107 087	1 822 997		



**BAANDFABRIKEN BRL**  
**ORG.NR. 988 237 108, KUNDENR. 1154**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	75 574 400	75 574 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>75 574 400</b>	<b>75 574 400</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		99 115	48 280
Kundefordringer		1 482	63 390
Forskuddsbetalte kostnader		83 973	75 390
Andre kortsiktige fordringer	15	1 090	13 438
Driftskonto OBOS-banken		783 820	-1 500 000
Sparekonto OBOS-banken		595	590
Trukket kassekreditt (avsluttet 2022)		0	1 500 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>970 075</b>	<b>201 088</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	41 736 644	39 629 557
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>41 740 644</b>	<b>39 633 557</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	22 235 724	22 704 728
Borettsinnskudd	18	11 930 000	11 930 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 165 724</b>	<b>34 634 728</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 158	56 559
Leverandørgjeld		81 630	271 029
Kassekreditt (avsluttet 2022)		0	640 861



15

Baandfabriken Brl

Påløpte renter		59 696	27 562
Påløpte avdrag		239 844	265 072
Annen kortsiktig gjeld	19	219 779	246 119
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>638 107</b>	<b>1 507 202</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>76 544 475</b>	<b>75 775 488</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	77 743 750	77 243 750
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2023

Styret i Baandfabriken BRL

Marco Schön /s/

Kjell Magne Hasthi /s/

Øyvind Bye Skille /s/

Helge Thorstvedt /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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	1 436 020
Kapitalkost. lån 2	1 000 023
Internett	95 520
TV	88 356
Eiendomsskatt	2 528
Kapitalkostnader på IN-lån	750 035
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	970
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 057
Overført til kapitalkostnader	-1 754 085
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 622 424</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert dugnad	20 570
Nøkler	1 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>22 070</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 150 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 142, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 275.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 955
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 955</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-168 648
Drift/vedlikehold VVS	-7 494
Drift/vedlikehold elektro	-10 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 754
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 821
Kostnader dugnader	-26 854
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-237 122</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 534
Vann- og avløpsavgift	-163 219
Renovasjonsavgift	-90 119
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-255 872</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-190 690
Fjernvarme	-464 983
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-655 674</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 099
Driftsmateriell	-1 119
Vaktmestertjenester	-34 884
Renhold ved firmaer	-109 350
Andre fremmede tjenester	-7 926



Andre kostnader tillitsvalgte	-142
Andre kontorkostnader	-752
Bank- og kortgebyr	-2 791
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 063</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 362
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 398</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-107 197
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-144 672
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 848
Renter og provisjon på kassekreditt	-35 852
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 569</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2005	75 574 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>75 574 400</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.227/bnr.564

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	592
Viderefakturerte fakturaer	498
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 090</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	34 695 546
Egenkapital fra IN tidligere år	22 646 664
Egenkapital fra IN 2022	945 941
Reduksjon EK fra IN	-16 551 507
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>41 736 644</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. Tallet er beregnet



med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 847	
		-1 979 153

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2005	-63 645 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	38 757 629	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	643 808	
Nedbetalt tidligere, IN	15 158 307	
Nedbetalt i år, IN	403 147	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-8 682 109

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 535 979	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	858 408	
Nedbetalt tidligere, IN	7 488 357	
Nedbetalt i år, IN	542 794	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-11 574 462

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-22 235 724****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-11 930 000
------------------	-------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -11 930 000****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-7
Påløpte kostnader	-99 062
Gerdia AS	-93 201



20

Baandfabriken Brl

Viderefakturert for 2023	-27 509
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-219 779</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 930 000
Pantelån	22 235 724
Påløpte avdrag	239 844
Beregnete IN-forpliktelser	7 041 098
<b>TOTALT</b>	<b>41 446 666</b>

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

Bygninger	75 574 400
<b>TOTALT</b>	<b>75 574 400</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 1021292. 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 **1. mai og 1. november** 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

2005 - 2005

Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort

Bygget er totalrenovert i 2005 og gjort om til boliger.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 21.03.23

**Selskapsnummer:** 1154 **Selskapsnavn:** Baandfabriken Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.