



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 368 004	6 099 817
Sum inntekter		7 368 004	6 099 817
Kostnader			
Lønnskostnad		293 693	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 216	73 216
Annen driftskostnad		4 586 837	3 787 327
Sum kostnader		4 953 746	4 191 433
Driftsresultat		2 414 258	1 908 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		211 038	80 186
Sum finansinntekter		211 038	80 186
Annen finanskostnad		3 474 989	2 134 407
Sum finanskostnader		3 474 989	2 134 407
Netto finans		-3 263 951	-2 054 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-849 693	-145 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		-849 693	-145 837
Årsresultat		-849 693	-145 837
Totalresultat		-849 693	-145 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 693	-145 837
Sum overføringer og disponeringer		-849 693	-145 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 936 000	251 153 355
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		209 743	842 922
Sum varige driftsmidler		251 145 743	251 996 277
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		786 441	2 594
Sum finansielle anleggsmidler		786 441	2 594
Sum anleggsmidler		251 932 184	251 998 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		44 258	-85 576
Andre fordringer		357 963	926 501
Sum fordringer		402 222	840 925
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		567	567
Sum investeringer		567	567
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 608 382	9 777 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 608 382	9 777 854
Sum omløpsmidler		10 011 170	10 619 346
SUM EIENDELER		261 943 354	262 618 217



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital		550 000	550 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 163 441	10 013 134
Sum opptjent egenkapital		9 163 441	10 013 134
Sum egenkapital		9 713 441	10 563 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld		100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld		250 980 800	250 980 800
Sum langsiktig gjeld		250 980 800	250 980 800
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		460 465	189 797
Leverandørgjeld		335 550	787 671
Skyldige offentlige avgifter		10 946	10 584
Annen kortsiktig gjeld		442 152	86 231
Sum kortsiktig gjeld		1 249 113	1 074 283
Sum gjeld		252 229 913	252 055 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 943 354	262 618 217



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 433140

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 368 004	6 099 817
Sum inntekter		7 368 004	6 099 817
Kostnader			
Lønnskostnad		293 693	330 890
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		73 216	73 216
Annen driftskostnad		4 586 837	3 787 327
Sum kostnader		4 953 746	4 191 433
Driftsresultat		2 414 258	1 908 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		211 038	80 186
Sum finansinntekter		211 038	80 186
Annen finanskostnad		3 474 989	2 134 407
Sum finanskostnader		3 474 989	2 134 407
Netto finans		-3 263 951	-2 054 221
Ordinært resultat før skattekostnad		-849 693	-145 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		-849 693	-145 837
Årsresultat		-849 693	-145 837
Totalresultat		-849 693	-145 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 693	-145 837
Sum overføringer og disponeringer		-849 693	-145 837



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 936 000	251 153 355
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		209 743	842 922
Sum varige driftsmidler		251 145 743	251 996 277
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		786 441	2 594
Sum finansielle anleggsmidler		786 441	2 594
Sum anleggsmidler		251 932 184	251 998 871
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		44 258	-85 576
Andre fordringer		357 963	926 501
Sum fordringer		402 222	840 925
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		567	567
Sum investeringer		567	567
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 608 382	9 777 854
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 608 382	9 777 854
Sum omløpsmidler		10 011 170	10 619 346
SUM EIENDELER		261 943 354	262 618 217
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	550 000	550 000
Sum innskutt egenkapital	550 000	550 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	9 163 441	10 013 134
Sum opptjent egenkapital	9 163 441	10 013 134
Sum egenkapital	9 713 441	10 563 134
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	150 600 000	150 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	100 380 800	100 380 800
Sum annen langsiktig gjeld	250 980 800	250 980 800
Sum langsiktig gjeld	250 980 800	250 980 800
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	460 465	189 797
Leverandørgjeld	335 550	787 671
Skyldige offentlige avgifter	10 946	10 584
Annen kortsiktig gjeld	442 152	86 231
Sum kortsiktig gjeld	1 249 113	1 074 283
Sum gjeld	252 229 913	252 055 083
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 943 354	262 618 217



Organisasjonsnr: 990 469 369
BORETTSLAGET BAGLERBYEN

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

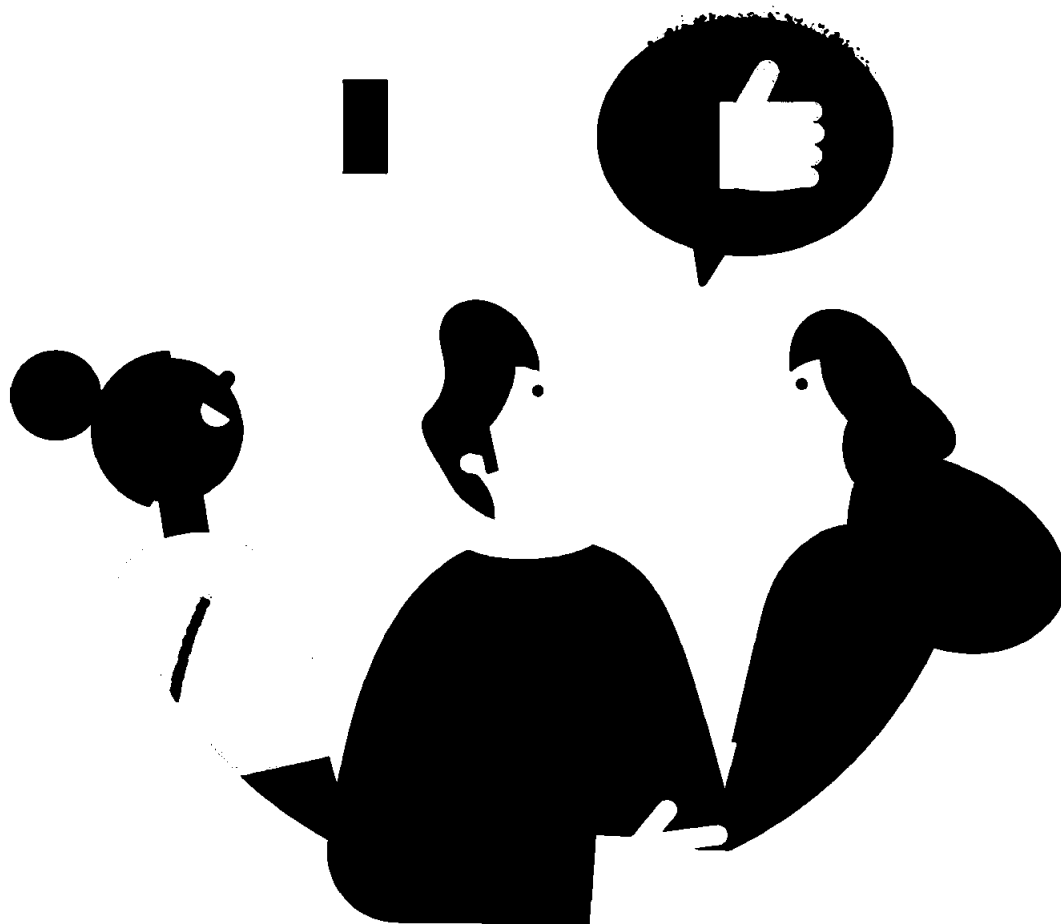
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

5748 Borettslaget Baglerbyen





Til andelseierne i Borettslaget Baglerbyen

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

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

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 30.03.2022
Styret i Borettslaget Baglerbyen

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

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Baglerbyen

Borettslaget består av 110 andelsleiligheter.

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

Alnagata 18, 16, 14

Gårds- og bruksnummer:
233 244

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

Borettslaget Baglerbyen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID I 2021

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

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

Informasjonskanaler

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

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

Borettslagets hjemmeside, på www.baglerbyen.net vil gradvis bli faset ut, men inneholder fortsatt noe relevant informasjon.

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

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

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

Sosiale tiltak

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

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

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

Styret ordner med containere ved flere anledninger gjennom året.

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

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

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



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

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

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

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

Generalforsamlingen

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

Økonomi

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

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

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

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

Borettslagets økonomi er god grunnet god økonomistyring over lang tid.

AMS – automatisk måleravlesning

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

Denne ombyggingen ville påført borettslaget en betydelig merkostnad.

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

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

HMS

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

**Oppfølging av vaktmestertjenesten**

Styret er godt fornøyd med vår vaktmester, Jens, fra 1 hjelpende hånd. De er flinke med oppfølging av borettslaget vårt og vi har en god dialog. Vi har engasjert dem til mange prosjekter og forefallende oppgaver. Vi har også endret renholdsselskap til 1 Hjelpende Hånd og er svært fornøyd med tjenesten de utfører.

Vedlikehold

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

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

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

Juridisk

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

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

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

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

Kostnader

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 9 545 063,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken ASA.

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

Felleskostnader

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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

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

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Baglerbyen

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Baglerbyen.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: SBBO7-108CK-YZ3U2-W1GLL-U6M6EA-A2W64



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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



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

RESULTATREGNSKAP

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



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



Oslo, 30.03.2022

Styret i Borettslaget Baglerbyen

Øyvind Rutledal /s/

Marius C Sagen Eikenes /s/

Melisa Gecevic-Aris /s/

Oddvar Støylen /s/

Caroline Western Torgersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 800 148

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

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 890
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 890

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	41 136
SUM INNTEKTER VASKERI	41 136

KOSTNADER VASKERI

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

SUM VASKERI

19 541

NOTE: 11

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	198 000
SUM INNTEKTER GARASJER	198 000

KOSTNADER GARASJER

Leie	-53 487
SUM KOSTNADER GARASJER	-53 487

SUM GARASJER

144 513

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Andre fyringskostnader	-2 771
SUM ENERGI / FYRING	-2 771

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

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

NOTE: 14**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 15**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 134 407
SUM FINANSKOSTNADER	-2 134 407

NOTE: 16**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	235 115 000
SUM BYGNINGER	235 115 000

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.233/bnr.244

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

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

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

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeripenger		7 859
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		7 859

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2012	150 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	0
		-150 600 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-150 600 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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



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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-100 374 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-100 374 400

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum vaskerikort	-6 400
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-6 400

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

Forskuddstrekk	-7 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 384
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 584

NOTE: 23**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 852 620
SUM INNETEKTER	-1 852 620

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	66 992
Strøm	2 502 652
SUM KOSTNADER	2 569 643

SUM ENERGIAVREGNING	717 023
----------------------------	----------------

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

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

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 374 400
Pantelån	150 600 000
TOTALT	250 974 400

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

Bygninger	235 115 000
Tomt	15 821 000
TOTALT	250 936 000



22

Borettslaget Baglerbyen

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond

Saldo 1/1

775 637

Renter i år

1 681

Saldo 31/12

777 318

Vedlikeholdsfond

2 588

Renter i år

6

Saldo 31/12

2 594

SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**779 912**

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



INNKOMNE FORSLAG:

A) Fra Nora Fjærdbo:

Det kan monteres stikkontakt for strøm i bodene.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling til forslaget:

Styret anbefaler ikke forslaget.

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

B) Fra Anniken Olsen:

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling til forslaget:

Styret er positive til at frivillige melder seg til tjeneste.



C) Fra Anniken Olsen:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling til forslaget:

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

D) Fra Anniken Olsen:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling til forslaget:

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

E) Fra styret:

Installasjon av brannvarslingsanlegg fra firmaet SFTY.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



F) Fra styret:

Vedtektsendring 12-1, 2. ledd, siste setning

Dagens ordlyd:

12-1, 2. ledd, siste setning

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

Forslag til vedtak

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

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Øyvind Rutledal Grefsenkollveien 14 A

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Muhammad Adnan Malik Alnagata 16

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Caroline Torgersen Alnagata 18

Oddvar Støylen Alnagata 14

Melisa Gecevic-Aris Alnagata 18

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Aina Johansen Alnagata 14

2. Jens Bech-Sørensen Alnagata 14

3. Marius Eikenes Alnagata 16

4. Vikrant Kaushal Alnagata 14

Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Klaus S. Hansen Alnagata 14

2. Maria Piiksi Alnagata 16

I valgkomiteen for Borettslaget Baglerbyen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post styret@baglerbyen.net. Se Borettslaget Baglerbyens hjemmeside på www.baglerbyen.net for ytterligere informasjon.

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

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

Renhold

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

Garasjeplasser

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

Kodebrikker/nøkler/ringeklokke:

Nøkler og kodebrikker kan bestilles på vibbo.no.

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

Hvis du ønsker navnet ditt på ringeklokken, må du bestille dette på vibbo.no.

Vaskeri:

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650112.

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



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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



-5748 Borettslaget Baglerbyen

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.