



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 882 550  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAGLERLUNDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 212 290	7 743 015
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 212 290</b>	<b>7 743 015</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 513	15 513
Annen driftskostnad		1 183 424	1 813 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 397</b>	<b>1 895 318</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 944 893</b>	<b>5 847 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 118	27 938
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 118</b>	<b>27 938</b>
Annen finanskostnad		211 418	440 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 418</b>	<b>440 961</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 300</b>	<b>-413 023</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 763 592	5 434 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 873 504	77 871 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 817	60 330
Sum varige driftsmidler		77 918 322	77 932 251
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 918 322	77 932 251
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 399	26 698
Sum fordringer		27 399	26 698
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 184 799	2 331 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 184 799	2 331 688
Sum omløpsmidler		2 212 198	2 358 386
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 400</b>	<b>4 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		49 519 367	44 755 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>49 519 367</b>	<b>44 755 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>49 523 767</b>	<b>44 760 175</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		21 086 983	25 634 941
Øvrig langsiktig gjeld		9 294 093	9 294 093
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 381 076</b>	<b>34 929 034</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 381 076</b>	<b>34 929 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		187 137	198 201
Leverandørgjeld		13 926	360 289
Annen kortsiktig gjeld		24 613	42 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>225 676</b>	<b>601 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 606 752</b>	<b>35 530 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225466

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 882 550  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BAGLERLUNDEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 882 550  
BAGLERLUNDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 212 290	7 743 015
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 212 290</b>	<b>7 743 015</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 513	15 513
Annen driftskostnad		1 183 424	1 813 745
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 267 397</b>	<b>1 895 318</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 944 893</b>	<b>5 847 697</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 118	27 938
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 118</b>	<b>27 938</b>
Annen finanskostnad		211 418	440 961
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>211 418</b>	<b>440 961</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-181 300</b>	<b>-413 023</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 763 592	5 434 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>



Organisasjonsnr: 988 882 550  
BAGLERLUNDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 873 504	77 871 921
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		44 817	60 330
Sum varige driftsmidler		77 918 322	77 932 251
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		77 918 322	77 932 251
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		27 399	26 698
Sum fordringer		27 399	26 698
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 184 799	2 331 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 184 799	2 331 688
Sum omløpsmidler		2 212 198	2 358 386
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 400	4 400
Sum innskutt egenkapital		4 400	4 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	49 519 367	44 755 775
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>49 519 367</b>	<b>44 755 775</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>49 523 767</b>	<b>44 760 175</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 086 983	25 634 941
Øvrig langsiktig gjeld	9 294 093	9 294 093
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 381 076</b>	<b>34 929 034</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 381 076</b>	<b>34 929 034</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	187 137	198 201
Leverandørgjeld	13 926	360 289
Annen kortsiktig gjeld	24 613	42 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>225 676</b>	<b>601 428</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 606 752</b>	<b>35 530 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>



Organisasjonsnr: 988 882 550  
BAGLERLUNDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Baglerlunden Brl

Digitalt årsmøte avholdes 4. april - 7. april 2022

Selskapsnummer: 5578





## Velkommen til årsmøte i Baglerlunden 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. april kl. 09:00 og lukker 7. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5578>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Baglerlunden Brl**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

John Mankarios velges som møteleder.

Sak 3

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Helene Hvaal Solberg og Ingveig Sveen Eilertsen foreslås valgt som protokollvitner.

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



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

### **Styrets innstilling**

Årets resultat på kr 4 763 592 fremkommer i resultatregnskapet.

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 2 149 333 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerende for IN-innbetalinger er kr 2 614 259.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5578 Baglerlunden Borettslag.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ferdinand R. Lileng

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inan Begic

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingveig Sveen Eilertsen
- Jonas Svith Flattum

Sak 7

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

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fast styremedlem til Fellesarealet for 1 år: Ingveig Sveen

Eilertsen

Varamedlem til Fellesarealet for 1 år: Ferdinand Riis Lileng

### Forslag til vedtak

Begge utnevnes som foreslått.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helene Hvaal Solberg	Alnagata 20 R
Styremedlem	Anne Kristin Kåvin	Alnagata 22
Styremedlem	Joakim Stien	Alnagata 20 B
Varamedlem	Elisabeth Klose Batta	Alnagata 20 E
Varamedlem	Hege Wolleng	Alnagata 20 T

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Baglerlunden Brl

Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.

Baglerlunden Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988882550, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Alnagata 20 og 22

Gårds- og bruksnummer:

233 526 527

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.

Baglerlunden Brl 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

Deltakelse på OBOS sitt webinar om styrearbeid for nybegynnere 6. mai 2021 + bli-kjent-møte for styret.

-styremøte 14. mai 2021

-styremøte 3. juni 2021

-Dugnad 24. Juni 2021

-Styremøte 30. Juni 2021

-styremøte 8. september 2021

-styremøte 8. oktober 2021

-Styret har jobbet med å få oversikt over boder og parkeringsplasser tilhørende de forskjellige leilighetene.

-Da vi fikk tilbakemelding om skjeggkre i noen av leilighetene, ble det kjøpt inn feller for dem som måtte ønske det.



-Da bakgårdsstyret byttet vaktmesterselskap, ble borettslaget stående uten vaktmesteravtale, så det ble jobbet med å finne et selskap som kunne påta seg denne oppgaven. Etter en stund blei avtalen med det nye vaktmesterselskapet (1HH) og bakgårdsstyret sagt opp, da man ikke var fornøy med samarbeidet. Man gikk tilbake til gammel avtale med Multifunc og borettslaget fikk vaktmesteravtale gjennom denne.

-Jobbes fremdeles med å finne et selskap som kan utbedre/repasere viftene/avtrekkene i leilighetene i borettslaget. Styret har ikke fått tilbakemelding fra de selskapene det har vært i kontakt med.

-Ellers jobbet fortløpende med spørsmål og henvendelser som har kommet inn til styret

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 4 062 957**.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader, de ordinære felleskostnadene er tilnærmet budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 1 267 397**.

Dette er betydelig lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatte vedlikeholdsplaner.

### Resultat

Årets resultat på **kr 4 763 592** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt **kr 2 149 333** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er **kr 2 614 259**.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 1 986 522** 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 et ordinært driftsår.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Baglerlunden Brl.

### Lån

Baglerlunden Brl har 2 lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Markedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikka  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Baglerlunden Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Baglerlunden Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig.







## BAGLERLUNDEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 882 550, KUNDENR. 5578

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 756 958</b>	<b>178 892</b>	<b>1 756 958</b>	<b>1 986 522</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 763 592	5 434 674	1 634 040	2 447 027
Tilbakeføring av avskrivning	15 513	15 513	0	15 513
Tillegg for nye langsiktige lån	16 0 2 000 000		0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -2 398 625	-2 314 989	-2 604 000	-2 381 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -2 149 333	-3 562 804	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-1 583	5 671	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>229 564</b>	<b>1 578 065</b>	<b>-969 960</b>	<b>81 540</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 986 522</b>	<b>1 756 958</b>	<b>786 998</b>	<b>2 068 062</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 212 198	2 358 386		
Kortsiktig gjeld	-225 676	-601 428		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 986 522</b>	<b>1 756 958</b>		



## BAGLERLUNDEN BORETTSLAG ORG.NR. 988 882 550, KUNDENR. 5578

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 292 996	2 713 354	2 548 596	2 259 900
Innkrevde felleskostnader	2	1 769 904	1 451 286	1 770 404	1 770 100
Andre inntekter	3	57	15 571	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 062 957</b>	<b>4 180 211</b>	<b>4 319 000</b>	<b>4 030 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger		-15 513	-15 513	0	-15 513
Revisjonshonorar	6	-8 808	-8 474	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 665	-89 125	-92 000	-95 500
Konsulenthonorar	7	-4 547	-6 156	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-123 687	-825 498	-1 355 000	-195 000
Forsikringer		-251 256	-211 263	-230 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-352 679	-329 837	-347 000	-368 000
Kostnader sameie	20	-49 217	-60 193	-70 000	-70 000
Energi/fyring		-79 254	-60 972	-50 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 048	-147 132	-150 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-75 264	-75 095	-92 500	-99 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 267 397</b>	<b>-1 895 318</b>	<b>-2 472 960</b>	<b>-1 439 973</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 795 560</b>	<b>2 284 893</b>	<b>1 846 040</b>	<b>2 590 027</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 149 333	3 562 804	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 944 893</b>	<b>5 847 697</b>	<b>1 846 040</b>	<b>2 590 027</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 118	27 938	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-211 418	-440 961	-232 000	-173 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-181 300</b>	<b>-413 023</b>	<b>-212 000</b>	<b>-143 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 763 592</b>	<b>5 434 674</b>	<b>1 634 040</b>	<b>2 447 027</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 763 592	5 434 674		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	71 850 000	71 850 000
Tomt		6 000 000	6 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	1, 20	23 504	21 921
Andre varige driftsmidler	19	44 817	60 330
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>77 918 322</b>	<b>77 932 251</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 953	12 420
Forskuddsbetalte kostnader		12 277	12 261
Andre kortsiktige fordringer	14	169	2 017
Driftskonto OBOS-banken		681 483	630 551
Sparekonto OBOS-banken		1 503 316	1 701 137
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 212 198</b>	<b>2 358 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	15	49 519 367	44 755 775
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>49 523 767</b>	<b>44 760 175</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	21 086 983	25 634 941
Borettsinnskudd	17	9 294 093	9 294 093
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 381 076</b>	<b>34 929 034</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 613	35 099
Leverandørgjeld		13 926	360 289
Påløpte renter		12 132	16 296
Påløpte avdrag		175 005	181 905
Annen kortsiktig gjeld		0	7 839
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>225 676</b>	<b>601 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 130 520</b>	<b>80 290 637</b>



10

Baglerlunden Brl

Pantstillelse	18	79 845 600	79 845 600
Garantiansvar	20	0	39 589

Oslo, 07.03.2022  
Styret i Baglerlunden Borettslag

Helene Hvaal Solberg /s/

Anne Kristin Kåvin /s/

Joakim Stien /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 inntektsføres 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.

## PRINSIPPENDRING

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av innværende års regnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap. Virkningen i overgangsåret, er at andelene som innarbeides er fjorårets tall.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 638 432
Bredbånd	131 472
Kapitalkostnader på IN-lån	2 293 044
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-48
Overført til kapitalkostnader	-2 292 996
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 769 904</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	57
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>57</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 808.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 547
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 547</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 929
Drift/vedlikehold VVS	-49 350
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 881
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 078
Kostnader dugnader	-1 450
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 687</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-140 683
Renovasjonsavgift	-211 996
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-352 679</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 380
Lyspærer og sikringer	-4 378
Vaktmestertjenester	-37 667
Snørydding	-23 955
Andre fremmede tjenester	-214
Trykksaker	-392
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 013
Porto	-674
Bank- og kortgebyr	-3 065
Konstaterte tap	-25
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 264</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 636
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 152
Andre renteinntekter	14
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 118</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-174 760
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 658
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-211 418</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	71 850 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>71 850 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2006. Gnr.233/bnr.526 og 527

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	169
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>169</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 647 246
Egenkapital fra IN tidligere	20 974 596
Egenkapital fra IN 2021	2 149 333
Reduksjon EK fra IN	-13 251 808
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>49 519 367</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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2020	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	35 703
Nedbetalt i år	271 361
	-1 692 936

## Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,718 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2006	-68 551 507
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 906 267
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 127 264
Nedbetalt tidligere, IN	20 974 596
Nedbetalt i år, IN	2 149 333
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 086 983</b>



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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-9 294 093
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-9 294 093</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 294 093
Pantelån	21 086 983
Påløpte avdrag	175 005
Beregnete IN-forpliktelser	9 872 121
<b>TOTALT</b>	<b>40 428 202</b>

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

Bygninger	71 850 000
Tomt	6 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>77 850 000</b>

**NOTE: 19****ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2019	77 563
Avskrevet tidligere	-17 232
Avskrevet i år	-15 513
	44 817
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>44 817</b>

**NOTE: 20****GARANTANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 44/175 deler av Baglerstredet Fellesareal Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Baglerstredet Fellesareal Sameie som utgjør kr 0.

Selskapets andel av sameiets egenkapital fremkommer i balansen som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten Kostnader sameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



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

### RESULTATREGNSKAP

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

**BALANSE**

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

Oslo, 08.02.2022

Styret i Baglerstredet Fellesarealsameie

Joakim Stien /s/

Torben Brand /s/

Inger Erikson /s/

Trine Labahå /s/

Stine Lee Rekdal /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

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

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

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

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

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

### Nøkler/skilt

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78906434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.6 og 1.12** 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 Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Energimerking

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Varmtvannsberedere

Installert nye varmtvannsberedere av typen Høiax RSBX Eco. Totalt ble det installert 35 nye varmtvannsberedere og 31 lekkasjestoppere.

2015 - 2015 Fasade

Malt borettslaget utvendig



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.04.22

**Selskapsnummer:** 5578 **Selskapsnavn:** Baglerlunden Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>John Mankarios velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Helene Hvaal Solberg og Ingveig Sveen Eilertsen foreslås valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Ferdinand R. Lileng

**Styremedlem** (1 skal velges)

- Inan Begic

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Ingveig Sveen Eilertsen  
 Jonas Svith Flattum

**Sak 7 Utnevnelse av et fast styremedlem, og et varamedlem til Baglerstredets Fellesareal.**

Begge utnevnes som foreslått.

- For  
 Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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