

Til andelseierne i Borettslaget Baglerbyen

Velkommen til generalforsamling, onsdag 9. mai 2018 kl. 18:00 på Saxegården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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 tirsdag 9. mai 2018 kl. 18:00 på Saxegården.**

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 2017

- A) Årsrapport og regnskap for 2017
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 10.04.2018
Styret i Borettslaget Baglerbyen

David Alexander B Larsen /s/ Anette Western Torgersen /s/ Marius C Sagen Eikenes /s/

Adnan Malik /s/

Oddvar Støylen /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	David Alexander B Larsen	Alnagata 18
Nestleder	Anette Western Torgersen	Alnagata 16
Styremedlem	Marius C Sagen Eikenes	Alnagata 16
Styremedlem	Adnan Malik	Alnagata 16
Styremedlem	Oddvar Støylen	Alnagata 14
Varamedlem	Jørn Ødegård	Alnagata 16
Varamedlem	Aina Johansen	Alnagata 14
Varamedlem	Petter Hellstrand Tinholt	Alnagata 16

Valgkomiteen

Anders Hansson	Alnagata 14
Stian Monsen	Skuggedalveien 77

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Daglig drift

Det har vært avholdt 11 styremøter siden sist generalforsamling. Flere medlemmer i styret har daglig kommunikasjon via meldinger, telefon, møter osv. Den daglige driften av borettslaget er tidkrevende. Det mottas et titalls eposter hver uke fra beboere og leverandører som må besvares. I tillegg har det vært vannlekkasjer, heisstopp og innbrudd som har krevd mye tid.

Vi ber alle beboerne om å besøke borettslagets hjemmeside, på www.baglerbyen.net, for å holde seg oppdatert.

Økonomi

Styret følger kontinuerlig opp borettslagets økonomi og kontraktene. Styret har omplassert de likvide midlene til bedre betingelser. Styret estimerer at det har økt renteinntektene med ca. 80.000,- i året.

Oppfølging av vaktmestertjenesten

Vi har i denne perioden byttet vaktmesterselskap. På grunn av overgang fra tidligere kontrakter har man ikke fått full effekt av dette byttet enda, men regner med at vi har alt på plass innen utgangen av året.

Det har vært tett oppfølging av de forskjellige leverandørene, og på grunn av den spesielle vinteren har det blitt brukt mye tid på å følge opp vintertjenestene i år.

Vedlikehold

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

Fellesareal ute

Styret har anlagt ny gangsti gjennom blomsterbedet mot Alnagata 14 og 16. Dette er gjort for å lette veien inn til blokkene, samt for å hindre at blomsterbedet blir ødelagt og at bark sparkes utover gangvei.

Styret ser et fortsatt behov for framtidig vedlikehold og oppgradering av fellesområdene ute. Det vil være et viktig prosjekt for neste styreperiode.

Utbedring av ventilasjonsanlegget

Et av de viktigste vedlikeholdsprosjektene foregående periode har vært bytte av ventilasjonsviftene og rens av ventilasjonsrørene. Viftene på taket var ti år gamle, og mange av viftene var defekte. Dette medførte vibrasjonsstøy fra motorene og forringet innelima i leilighetene. Det hadde i tillegg samlet seg mye støv og fremmedelemerter i ventilasjonsrørene.

Arbeidet er nå ferdigstilt, og vi jobber med å få på plass en serviceavtale for regelmessig oppfølging av ventilasjonsanlegget.

Etablering av stamnett for elbillading

Et viktig fokusområdet forrige styreperiode var etablering av stamnettet for elbillading i garasjeanlegget. Vi har implementert en moderne ladeinfrastruktur for elbil, med godt skalerte underfordelinger i garasjen og god kapasitet for å lade mange biler. Systemet fordeler automatisk den tilgjengelige kapasiteten avhengig av hvor mange biler som lader samtidig.

Systemet er basert på en Salto-løsning, og klargjort med "Salto CLU" som åpner for flere muligheter i fremtiden om ønskelig, uten at systemet må erstattes.

Styret fikk innvilget et tilskudd på 79 500kr fra Oslo Kommune for utbygging av den elektriske infrastrukturen i garasjen.

Kameraovervåkning

Det har vært episoder med hærværk, innbrudd og andre uønskede hendelser i Baglerbyen de siste årene. Overvåkningskameraer gir en preventiv effekt og vil bedre oppfølgingen av tilsvarende hendelser i borettslaget.

Med mandat fra tidligere generalforsamling har styret kartlagt utsatte områder i borettslaget og gjennomført en anbudsprosess vedrørende installasjonen av kameraene.

Stanley Securities vant anbudsrunderen, og systemet vil etter planen være på plass i løpet av andre kvartal 2018.

AMS (Avanserte Måle- og Styringssystemer)

Hafslund prosjekterte bytte av AMS i Borettslaget Baglerbyen vinteren 2018. De elektriske skapene i borettslaget er imidlertid ikke dimensjonert for de nye AMS-målerne.

Vi har vært i kontakt med to firmaer vedrørende ombygging av skapene.

Kostnadsoverslagene er svært høye, og installasjonen vil medføre store merkostnader for den enkelte andelseier. Styret har på dette grunnlaget søkt Hafslund om dispensasjon fra AMS.

Hafslund venter på retningslinjer fra Norges Vassdrags- og energidepartement, og søknaden er derfor ikke ferdigbehandlet.

Oppfølging av internett- og kabelkontrakten i borettslaget

Kontrakten med Canal Digital gikk ut i år. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører, inkludert Canal Digital. Det er en stor variasjon i både pris, tilbud og fleksibilitet.

Styret ønsker innspill fra generalforsamlingen før vi inngår en ny kontrakt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 6 558 876,-.

Dette er som forventet og i henhold til budsjett.

Andre inntekter, kr 49 079,- består i hovedsak av leie av plass til antenne fra Ice Communication Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 3 220 509,-.

Dette er ca. kr 700 000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre forbruk til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet. Det er også påløpt mindre kostnader til konsulenthonorar og kostnader garasje enn hva som ble budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 471 754,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2017 kr 10 157 792,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 692 500,- til større vedlikehold som omfatter service og rens av ventilasjonsanlegget, oppgradering elektrisk anlegg, utbedringer i garasjen, kostnader uteområdet og automatiske dører.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

Forsikring

Forsikringspremien for 2018 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Baglerbyen.

Lån

Borettslaget Baglerbyen har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

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 2018.

Budsjettet er basert på 3,4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Baglerbyen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Baglerbyens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende

hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

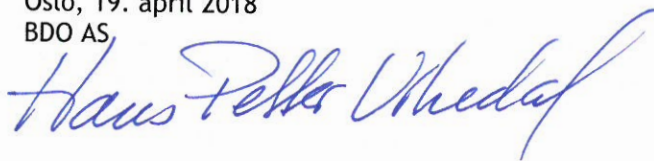
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 19. april 2018
BDO AS



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 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 145 381	10 638 359	10 145 381	10 157 792
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		471 754	-1 399 072	-296 900	-1 873 360
Tilbakeføring av avskrivning	16	53 805	17 116	0	0
Tillegg avgang anl. midler	16	1	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-512 510	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	23	-639	-3 204	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	892 181	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		12 411	-492 979	-296 900	-1 873 360
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 157 792	10 145 381	9 848 481	8 284 432
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		11 133 448	11 277 868		
Kortsiktig gjeld		-975 656	-1 132 488		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		10 157 792	10 145 380		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 264 656	6 104 844	6 264 000	6 366 000
Vaskeri	10	44 500	53 783	60 000	0
Garasjer	11	200 640	200 640	201 000	201 000
Andre inntekter	3	49 079	55 270	55 000	105 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 558 876	6 414 537	6 580 000	6 672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-50 760	-56 400	-56 500
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	16	-53 805	-17 116	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 719	-10 754	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-121 453	-118 230	-128 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-107 820	-185 993	-150 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-470 378	-1 940 573	-1 004 000	-2 692 500
Forsikringer		-205 730	-209 888	-228 000	-226 000
Kommunale avgifter	9	-713 065	-712 941	-714 000	-765 000
Vaskeri	10	-12 679	-21 539	-36 000	-50 000
Garasjer	11	-186 566	-181 006	-260 000	-400 000
Energi/fyring		-502	0	0	0
Kabel-/TV-anlegg		-440 814	-388 014	-396 000	-454 000
Andre driftskostnader	12	-484 218	-600 380	-533 500	-427 360
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 220 509	-4 797 193	-3 918 900	-5 727 360
DRIFTSRESULTAT		3 338 367	1 617 344	2 661 100	944 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	78 865	81 735	55 000	120 000
Finanskostnader	14	-2 945 478	-3 098 151	-3 013 000	-2 938 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 866 613	-3 016 416	-2 958 000	-2 818 000
ÅRSRESULTAT		471 754	-1 399 072	-296 900	-1 873 360
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		471 754			
Fra opptjent egenkapital			-1 399 072		

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	235 115 000	235 115 000
Tomt		15 821 000	15 821 000
Andre varige driftsmidler	16	611 481	152 777
Øremerkede bankinnskudd	23	98 810	98 171
SUM ANLEGGSMIDLER		251 646 290	251 186 947
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		702	6 967
Kundefordringer		28 047	10 067
Kortsiktige fordringer	17	425 283	321 528
Energiavregning	21	323 831	258 096
Håndkasse		4 402	4 402
Driftskonto OBOS-banken		495 785	872 331
Driftskonto OBOS-banken II		3 334	0
Innestående i andre banker		7 021 627	28 361
Sparekonto OBOS-banken		2 830 436	9 776 116
SUM OMLØPSMIDLER		11 133 448	11 277 868
SUM EIENDELER		262 779 738	262 464 816
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 110 * 5000		550 000	550 000
Opptjent egenkapital		10 273 282	9 801 528
SUM EGENKAPITAL		10 823 282	10 351 528
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	150 600 000	150 600 000
Borettsinnskudd	19	100 374 400	100 374 400
Annen langsiktig gjeld	20	6 400	6 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		250 980 800	250 980 800
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 451	151 146
Leverandørgjeld		674 788	726 228
Påløpte renter		249 418	255 114
SUM KORTSIKTIG GJELD		975 656	1 132 488
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 779 738	262 464 816
Pantstillelse	22	250 974 400	250 974 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2018,
Styret i Borettslaget Baglerbyen

David Alexander B Larsen

Marius C Sagen Eikenes

Adnan Malik

Oddvar Støylen

Anette Western Torgersen

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.

INTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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 verdi-
forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	128
Felleskostnader	2 562 777
Renter	3 334 791
Kabel-TV	366 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 264 656

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsføring av gamle saldoer vedrørende brenselavregninger 2014-2016	2 620
Korrigeringer på reskontro	67
Ice Communication Norge AS, leie antenneplass	46 392
SUM ANDRE INNTEKTER	49 079

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
Arbeidsgiveravgift styrehonorar, viderebelastet garasjeregnskap	5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 760

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	-400 000
Viderebelastet garasjeregnskap	40 000
SUM STYREHONORAR	-360 000

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5024, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonorar	-13 388
Viderebelastet garasjeregnskap	669
SUM REVISJONSHONORAR	-12 719

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS, anskaffelse av vaktmestertjenester	-98 305
OBOS Eiendomsforvaltning AS, tilleggstjenester	-9 515
SUM KONSULENTHONORAR	-107 820

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	66 155
Drift/vedlikehold VVS	-55 750
Drift/vedlikehold elektro	-48 640
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 225
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-144 484
Drift/vedlikehold brannsikring	-153 603
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 943
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-560
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-470 378

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-124
Vann- og avløpsavgift	-383 756
Renovasjonsavgift	-329 185
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-713 065

NOTE: 10**VASKERIREGNSKAP****INNETEKTER VASKERI**

Vaskeriinntekter	44 500
SUM INNETEKTER VASKERI	44 500

KOSTNADER VASKERI

Rep./vedlikehold	-4 189
Elektrisk energi	-8 490
SUM KOSTNADER VASKERI	-12 679

RESULTAT VASKERIREGNSKAP**31 822****NOTE: 11****GARASJEREGNSKAP****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	200 640
SUM INNETEKTER GARASJER	200 640

KOSTNADER GARASJER

Andel forsikring	-8 850
Reparasjon og vedlikehold	-39 372
Andel styrehonorar med tilhørende arbeidsgiveravgift	-45 640
Andel forretningsførerhonorar og revisjonshonorar	-7 062
Bing Hodneland, bistand opprettelsen av anleggseiendom - garasjekjeller	-72 240
Andel vaktmesterkostnader	-10 762
Leietap, ledige garasjer	-2 640
SUM KOSTNADER GARASJER	-186 566

RESULTAT GARASJEREGNSKAP**14 074**

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-39 490
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 000
Telefon-/kontormaskiner	-1 990
Lyspærer og sikringer	-5 495
Vaktmestertjenester	-96 854
Renhold ved firmaer	-168 675
Snørydding/gressklipping	-107 388
HMS modul	-780
Trykksaker	-2 203
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 024
Keyteq	-18 052
Telefon, annet	-13 164
Porto	-3 900
Bankgebyr	-3 376
Velferdskostnader	-9 826
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-484 218

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	54 320
Renter av øremerkede midler/garasjefond	622
Renter av øremerkede midler/vedlikeholdsfond	17
Renter av konto i Sandnes Sparebank	21 159
Renter av konto i Nordea	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 757
Andre renteinntekter	116
SUM FINANSINNTEKTER	78 865

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter av lån i Handelsbanken	-2 943 508
Termingebyr Handelsbanken	-1 080
Renter på leverandørgjeld	-890
SUM FINANSKOSTNADER	-2 945 478

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.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: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Diverse utstyr			
Tilgang 2007	22 188		
Avskrevet tidligere	-22 187		
			1
Vaskerianlegg			
Tilgang 2013	119 813		
Avskrevet tidligere	-67 038		
Avskrevet i år	-17 116		
			35 659
Vaskemaskin			
Tilgang 2007	351 597		
Avskrevet tidligere	-351 596		
Avgang i år	-1		
			0
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2017	194 510		
Avskrevet i år	-17 760		
			176 750
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	397 500		
Tilskudd fra Husbanken	-79 500		
Avskrevet i år	-18 929		
			299 071
Garasjeanlegg			
Kostpris	100 000		
			100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			611 481
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-53 806

NOTE: 17**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelt betalt egenandel forsikring (tilbakebetalt i 2018)	6 000
Tilskudd fra Husbanken (utbetalt i 2018)	79 500
OBOS, vedrørende overtrekksrenter hos Nordea	13 593
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	326 189
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	425 283

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 1,95 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2012	-150 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	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		2 000
18, 19, 23, 24, 28, 29		2 000
33, 34, 38, 39, 45, 46		2 000
77, 78, 82, 83, 87, 88		2 000
92, 93, 97, 98, 102, 103		2 000
107, 108		2 000
2, 5, 7, 10, 12, 15		2 850
17, 20, 22, 25, 27, 30		2 850
32, 35, 37, 42, 44, 47		2 850
49, 51, 53, 55, 57, 59		2 850
61, 63, 65, 67, 69, 71		2 850
73, 79, 80, 81, 84, 85		2 850
86, 89, 90, 91, 94, 95		2 850
96, 99, 100, 101, 104, 105		2 850
106		2 850
1, 6, 11, 16, 21, 26		3 550
31, 36, 43, 48, 50, 52		3 550
54, 56, 58, 60, 62, 64		3 550
66, 68, 70, 72, 74		3 550
110		3 700
40, 41, 75, 76, 109		4 300

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 135 812
SUM INNETEKTER	-1 135 812

KOSTNADER

Techem	64 722
Strømkostnader	1 394 921
SUM KOSTNADER	1 459 643
SUM ENERGIAVREGNING	323 831

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**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. 31.12.2017 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Garasjefond		
Saldo 1/1	95 652	
Renter i år	622	
Saldo 31/12		96 274
Vedlikeholdsfond	2 519	
Renter i år	17	
Saldo 31/12		2 536
SUM ØREMERKEDE BANKINNSKUDD		98 810

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

David A. B. Larsen Alnagata 18

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marius Eikenes Alnagata 16

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Adnan Malik Alnagata 16

Anette Torgersen Alnagata 16

Oddvar Støylen Alnagata 14

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Magne Lilloe
2. Morten Fornes
3. Aina Johansen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

I valgkomiteen for Borettslaget Baglerbyen

Anders Hansson
Stian Monsen

Orientering om borettslagets drift

Se borettslagets hjemmeside på www.baglerbyen.net for informasjon om borettslaget. Borettslagets e-postadresse er: baglerbyen@styrommet.net

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.

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.

Nøkler/nøkkelbrikker/postkasseskilt

Se borettslagets hjemmeside på www.baglerbyen.net - menyvalg under *Bestillinger*

Vaskeri

Borettslaget har et elektronisk betalingssystem for vaskerikontoene. For informasjon om vaskeriene, se våre hjemmesider www.baglerbyen.net/vaskeri

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10099. 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 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 slokkeutstyr 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.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 – 2016	Malt fasader
2017- 2018	Bytte av ventilasjonsviftene