



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 499
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 11.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 870 665	11 935 220
Sum inntekter		11 870 665	11 935 220
Kostnader			
Lønnskostnad		1 093 473	1 070 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 766	69 728
Annen driftskostnad		14 625 023	7 762 845
Sum kostnader		15 782 262	8 902 914
Driftsresultat		-3 911 597	3 032 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 194	6 756
Sum finansinntekter		19 194	6 756
Annen finanskostnad		354 829	426 444
Sum finanskostnader		354 829	426 444
Netto finans		-335 635	-419 688
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 247 232	2 612 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 247 232	2 612 619
Årsresultat		-4 247 232	2 612 619
Totalresultat		-4 247 232	2 612 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 247 232	2 612 619
Sum overføringer og disponeringer		-4 247 232	2 612 619



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 162 053	35 162 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 543	161 309
Sum varige driftsmidler		35 259 596	35 323 362
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 259 596	35 323 362
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 378	64 562
Andre fordringer		398 044	104 014
Sum fordringer		412 422	168 576
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 315 697	3 901 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 315 697	3 901 670
Sum omløpsmidler		7 728 120	4 070 246
SUM EIENDELER		42 987 716	39 393 608



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500
Sum innskutt egenkapital		19 500	19 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 861 592	9 108 824
Sum opptjent egenkapital		4 861 592	9 108 824
Sum egenkapital		4 881 092	9 128 324
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 087 198	21 616 238
Øvrig langsiktig gjeld		8 049 500	8 049 500
Sum annen langsiktig gjeld		36 136 698	29 665 738
Sum langsiktig gjeld		36 136 698	29 665 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 771	1 867
Leverandørgjeld		1 834 543	470 368
Skyldige offentlige avgifter		63 476	56 410
Annen kortsiktig gjeld		69 136	70 900
Sum kortsiktig gjeld		1 969 926	599 546
Sum gjeld		38 106 624	30 265 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 987 716	39 393 608



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336056

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 283 499
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 952 283 499
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 870 665	11 935 220
Sum inntekter		11 870 665	11 935 220
Kostnader			
Lønnskostnad		1 093 473	1 070 341
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		63 766	69 728
Annen driftskostnad		14 625 023	7 762 845
Sum kostnader		15 782 262	8 902 914
Driftsresultat		-3 911 597	3 032 307
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 194	6 756
Sum finansinntekter		19 194	6 756
Annen finanskostnad		354 829	426 444
Sum finanskostnader		354 829	426 444
Netto finans		-335 635	-419 688
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 247 232	2 612 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 247 232	2 612 619
Årsresultat		-4 247 232	2 612 619
Totalresultat		-4 247 232	2 612 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 247 232	2 612 619
Sum overføringer og disponeringer		-4 247 232	2 612 619



Organisasjonsnr: 952 283 499
SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		35 162 053	35 162 053
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		97 543	161 309
Sum varige driftsmidler		35 259 596	35 323 362
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		35 259 596	35 323 362
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 378	64 562
Andre fordringer		398 044	104 014
Sum fordringer		412 422	168 576
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 315 697	3 901 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 315 697	3 901 670
Sum omløpsmidler		7 728 120	4 070 246
SUM EIENDELER		42 987 716	39 393 608
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 500	19 500



Sum innskutt egenkapital	19 500	19 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 861 592	9 108 824
Sum opptjent egenkapital	4 861 592	9 108 824
Sum egenkapital	4 881 092	9 128 324
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	28 087 198	21 616 238
Øvrig langsiktig gjeld	8 049 500	8 049 500
Sum annen langsiktig gjeld	36 136 698	29 665 738
Sum langsiktig gjeld	36 136 698	29 665 738
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 771	1 867
Leverandørgjeld	1 834 543	470 368
Skyldige offentlige avgifter	63 476	56 410
Annen kortsiktig gjeld	69 136	70 900
Sum kortsiktig gjeld	1 969 926	599 546
Sum gjeld	38 106 624	30 265 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	42 987 716	39 393 608



Organisasjonsnr: 952 283 499
SØNDRE LINDEBERG 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:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Astrid Slåtland Torgersen	Jerikoveien 25 A
Nestleder	Jan N Abrahamsen	Jerikoveien 21 B
Styremedlem	Annum Saher Islam	Jerikoveien 23 C
Styremedlem	Morten Stenseth	Jerikoveien 25 B
Styremedlem	Jan Henrik Torp	Jerikoveien 25 A
Varamedlem	Mehmet Emin Demirci	Jerikoveien 27 B
Varamedlem	Terje Martinsen	Jerikoveien 39 C
Varamedlem	Zbigniew Solicki	Jerikoveien 27 B
Varamedlem	Leif Thorkildsen	Jerikoveien 13 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mohammad Kashif Qureshi Jerikoveien 27 A

Varadelegert

Jan N Abrahamsen Jerikoveien 21 B

Valgkomiteen

Mohammad Kashif Qureshi Jerikoveien 27 A
Arild Magne Ytterstad Jerikoveien 27 A

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

Generelle opplysninger om Søndre Lindeberg Borettslag

Borettslaget består av 195 andelsleiligheter.

Søndre Lindeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952283499, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Jerikovn 13-39

Gårds- og bruksnummer:

113 44

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 30 470 m².

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.

Søndre Lindeberg Borettslag har en ansatt.



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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Møteaktiviteten - 2021

Første styremøte ble avholdt 07.01.21 og det siste ordinære styremøtet ble avholdt 09.12.21. Det ble avholdt 14 styremøter i 2021. Styret har også gjennomført byggemøter, befaringer, møter med andelseiere og leverandører.

SAKER TIL BEHANDLING

I løpet av dette året har styret behandlet 103 enkeltsaker.

Av saker som har vært til behandling kan nevnes:

- Dreneringsprosjektet – oppfølging.
- Godkjenning av nye andelseiere.
- Utarbeiding av rundskriv.
- Styreleder har hatt kontakt med andelseiere pr. e-mail og telefon.
- Skader på våtrom.
- Utleie av fellesrom. Det er ikke utleie av Fellesrommet pr. dd med bakgrunn i smittesituasjonen rundt Covid-19.
- Oppfølging av drift- og vedlikeholdsarbeider utenom dreneringsprosjektet.
- Parkeringsordningen.
- Klager på kontrollavgifter.
- Rengjøring av alle sjakter.
- Murene mot Pilestien ved 33 og 35.

Økonomi

Styret er ansvarlig for at borettslaget til enhver tid drives etter sunne økonomiske prinsipper, det jobbes derfor kontinuerlig med å redusere kostnader.

Husleien ble øket med 5% fra 01.04.20 for å ta svingninger i likviditeten. Det ble estimert et låneopptak på kr. 8 mill. med bakgrunn i dreneringsprosjektet.

Husleien er ikke regulert i 2021.

GET/TELIA -avtale

Styret reforhandlet avtalen i 2020. Ny avtale trådte i kraft fra 01.01.21. Avtalen omfatter Telia Sky, Trygg på nett, Kollektiv Flex Premium 200, Service og vedlikehold, Kollektiv Telia Box (valgfri dekode), Kollektiv opptak. Prisen er kr. 410 pr. husstand pr. måned. Avtalen gjelder i to år.

Vibbo

På Vibbo blir det lagt ut informasjon fortløpende og OBOS sørger for at årsberetninger, protokoller fra generalforsamlinger, husordensregler og vedtekter legges ut.

Komprimatorbil

Borettslaget har hatt søppelinnsamling to ganger i 2021 med komprimatorbil.

Utbygging ved Lindeberg senter

Styret har aktivt støttet opp om Aksjonsgruppa som i dag teller fire borettslag. Aksjonsgruppa har jobbet og jobber utrettelig med denne saken i alle år med siktemål at utbyggingen skal skrinlegges. Beklageligvis har en ikke kommet til det punktet ennå.

Prosessen pågår fortsatt. Det første planinitiativet kom til Oslo kommune Plan- og bygg den 20.03.2013. Byggesaken har nå arkivert hele 556 saker. All honnør til Aksjonsgruppa som hele tiden har jobbet utrettelig med denne saken og nedlagt mye godt arbeid.

Planprosessen stoppet midlertidig høsten 2018 til utpå nyåret 2019. Men etter beslutning fra Byråd Hanne Marcussen ble planprosessen startet opp igjen. Etter aksjonskomiteens mening var alle argumentene for oppstart feilaktige.

Denne gangen ble det bestemt fra Byrådet at alle berørte parter skulle involveres i prosessen. Selv om det ble bestemt fra Byrådet at en skulle ta med alle berørte parter i prosessen har dette aldri fungert tilfredsstillende.

For øyeblikket er det svært lite som skjer i prosjektet. Siste bokførte saksdokument i postjournalen er datert 23.09.2020. Aksjonskomiteen sendte purring på diverse saker den 3.12.20. Noe svar har vi som vanlig ikke mottatt.

Alna bydel innkalte til ekstraordinært møte i Bydelsutvalget for å drøfte utbyggingen på Lindeberg. Etter møte kom de med en fyldig redegjørelse hvor de gikk imot den planlagte utbyggingen. Det var gledelig.

Den planlagte utbyggingen vil medføre økt støy. Deler av utbyggingen ligger i det en kaller rød sone. Det igjen tilsier at en etter veiledning fra staten ikke bør bygge i slike områder. Vi har jo i dag en god del støy fra E6. For å eliminere denne støyen i noen grad har det fra politisk hold vært ønsket lokk over motorveien. Her har det foregått en diskusjon mellom kommunen og veivesenet i mange år. Til nå har Veivesenet satt seg imot en slik utbygging. Det er veivesenet som bestemmer her i og med at det er en Riksvei. Lindeberg skal fortsette å eksistere ubeskyttet mot helseskadelig støy som på noen steder overstiger grensen 16 ganger. I tillegg kommer støvpåkjenning som også er helsefarlig.

Det har vært kontakt med byantikvaren i Oslo for å få Lindeberg fredet. Byantikvaren er mest interessert i Lindeberg senter fordi det ikke har gjort endringer her siden det var nytt. Hvor står saken nå? Som nevnt er det lite som foregår på prosjektet nå. Men ifølge oppsatt framdriftsplan skal prosjektet legges fram for Byrådet 15.05.2022.

Planleggingen av den omfattende utbyggingen av Lindeberg pågår fortsatt. Første bokførte dokument i postjournalen er 20.02.2013 og det siste dokumentet er datert 07.03.2022. Totalt antall dokumenter i denne saken er nå oppe i hele 612.

Plan- og bygg sier de legger stor vekt på medvirkning. Aksjonsgruppa har den motsatte erfaring. Plan- og bygg svarer heller ikke på brev som sendes. Det er også en rekke lover de ikke følger. Dette til tross for at Statsforvalteren har gitt pålegg om dette. På bakgrunn av dette er det sendt inn klagesak på Plan- og bygg. Denne er nå til behandling i Oslo kommune.

Alna bydel innkalte til ekstraordinært møte i Bydelsutvalget for å drøfte utbyggingen på Lindeberg. Etter møte kom de med en fyldig redegjørelse hvor de gikk imot den planlagte utbyggingen. Det var gledelig.

Den planlagte utbyggingen vil medføre økt støy og luftforurensning. Deler av utbyggingen ligger i det en kaller rød sone. Det igjen tilsier at en etter veiledning fra staten ikke bør bygge i slike områder.

Vi har jo i dag en god del støy fra E6. For å eliminere denne støyen i noen grad har det fra politisk hold vært ønsket lokk over motorveien. Her har det foregått en diskusjon mellom kommunen og veivesenet i mange år. Til nå har Veivesenet satt seg imot en slik utbygging. Det er veivesenet som bestemmer her i og med at det er en Riksvei. Lindeberg skal fortsette å eksistere ubeskyttet mot helseskadelig støy som på noen steder overstiger grensen 16 ganger. I tillegg kommer støvpåkjønning som også er helsefarlig.

Det har vært kontakt med byantikvaren i Oslo for å få Lindeberg fredet. Byantikvaren er mest interessert i Lindeberg senter fordi det ikke har gjort endringer her siden det var nytt. Hvor står saken nå? Reguleringsplanen skal legges frem for byrådet 15.01.2023. Men denne datoen blir jo stadig endret.

Den såkalte aksjonsgruppa jobber utrettelig videre. All ære til dem for det.

Bomiljø

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene.

Serviceavtaler og andre avtaler

Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS
Elite Service Partner AS
IPS AS
Pentex AS
Everlite AS
Lås 1
Trygg og Sikker AS (Firesafe)
Gjensidige
Anticimex
TELIA
Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS
Lekeplassinspektøren AS

Generelle byggtekniske rådgivende tjenester.
Renhold av oppganger.
Serviceavtale på garasjeporter.
Serviceavtale berederrom/ legionallabehand.
Serviceavtale brannventilasjon blokker.
Nøkkelbrikker.
Pulverapparater/røykvarslere.
Borettslagsforsikring.
Kontroll og bekjempelse av skadedyr.
Kollektiv digital avtale.
Forsikringskader (vannskader).
Kontroll av lekeplassene.

Vi presiserer at all kontakt med ovennevnte selskaper skal gå via styret.

Søppeltømming

Søppeltømmingen foregår en gang pr. uke. Tømming av papircontainer skjer to ganger i uken. Borettslaget har en stor utfordring med at det blir kastet søppel i søppelsjaktene som ikke skal dit. Vi har derfor kostnader til rengjøring av sjaktene hvert år. Det vi kan risikere er at sjaktene blir stengt. Da må man gå et stykke for å få kastet søppel. Husk at søppelposer må knyttes godt igjen, ellers havner søppel på gulvet i garasjen.

Utbetaling til styremedlem

Det er i 2021 utbetalt kr. 79.375,- til Jan Abrahamsen. Han er vaktmestervikar i vaktmesters ferier og andre fravær, i tillegg til andre oppdrag for borettslaget utenom sitt styreverv.

Fellesrommet i Jerikoveien 27C

Fellesrommet har ikke i 2021 vært benyttet i samme grad som før pga Covid-19. Vi håper at smittesituasjonen etter hvert gjør at vi kan leie dette ut igjen.

Prisen for utleie er regulert pr. 01.01.19 til å kr. 2.500,- for helger og kr.1.500,- for hverdager.

Infrastruktur for ladestasjoner i garasjene

Alle bestillinger av ladebokser skal gjøres direkte til Watt AS.

Brannvarslingsanlegg – garasjer

Det er montert brannvarslere i garasjene hvor varslingen går direkte til Brann- og Redningsetaten.

Bruk av juridisk hjelp i saker

Som det framgår av regnskapet for 2021 har kostnader til juridisk assistanse vært på 147 000,-. Dette skyldes korrespondanse mot offentlige myndigheter når det gjelder murene ved 35 og 39, men også i forhold til saker som berører enkelte andelseiere. Vi opplever at enkelte ikke setter seg godt nok inn i våre Vedtekter og Husordensregler og igangsetter prosjekter som både er søknadspliktig overfor borettslaget, men også mot f.eks. Plan- og Bygningsetaten. Styret må så i etterkant innhente juridisk assistanse for å løse disse sakene. Det er viktig at man setter seg inn i Vedtekter og Husordensregler, og i tillegg sender en forespørsel til styret før man setter i gang prosjekter som berører felles installasjoner.

Murene ved 35 og 39 mot Pilestien

I denne saken har Ida Halstedt Gundersen fra DLA Piper bistått styret juridisk. Hun har tidligere vært ansatt i Plan- og Bygningsetaten så hun kjenner godt til systemet. Her er et kort resumé av som har skjedd i denne saken i 2021:

Søndre Lindeberg borettslag mottok vedtak om pålegg og tvangsmulkt 17. august 2021. Pålegget gjaldt fjerning av eksisterende støttemur, gjerder og deler av terrasser som ligger på kommunens eiendom. Bakgrunnen for pålegget er at murenes plassering er til hinder for drift og vedlikehold av gang- og sykkelveien på nedsiden.

Ettersom flyfoto fra 1984 viser at hagene med støttemurer og beplantning var etablert slik som i dag, ble vedtaket påklaget i september 2021. I klagen ble det argumentert for at støttemuren ble oppført og godkjent sammen med rekkehusene i 1976. Subsidiært at kommunen gjennom ferdigbefaring og påfølgende ferdigattest eller ved kommunens overtakelse av gang/sykkelveien har godkjent situasjonen. Kommunen opprettholdt imidlertid pålegget og saken ble sendt til Statsforvalteren for ny behandling.

I vedtak fra Statsforvalteren av 6. desember 2021 ble kommunens vedtak stadfestet. Statsforvalteren la uten nærmere vurdering til grunn kommunens vurdering, og tok ikke stilling til alle anførsler som ble fremmet i klagen. Anmodning om omgjøring av Statsforvalterens vedtak ble derfor sendt 7. januar 2022. Normal saksbehandlingstid hos Statsforvalteren er 12 uker, slik at vi kan forvente endelig svar i saken i slutten av mars/begynnelsen av april.

VEDLIKEHOLD

PLANER FREMOVER

Fuktsikring av rekkehus

Dreneringsarbeidene er i rute. Tun 1 er ferdig drenert og tun 2 vil trolig bli ferdig drenert i god tid før påske. Når bakken er telefri og været tillater det vil Steinbakken Entreprenør starte med å lage bærelag for nye plattinger i hagene. Arbeide med nye plattinger og istandsetting av hager vil starte ved tun 1 og trolig følge samme rekkefølge som dreneringsarbeidene. Etter at nye plattinger er bygget og hager er satt i stand igjen vil interne gangveier få ny asfalt. Nytt bærelag skal etableres før ny asfalt legges ut.

Ventilasjon og varmtvannsanlegg for blokkene.

Med bakgrunn i tretthetsbrudd i 2021 på sirkulasjonsledningen for varmegjennvinning i blokk 23 i 2021 ble det foretatt en gjennomgang av ventilasjons- og berederanlegg for varmtvann, herunder varmegjennvinningsanlegget. Kort oppsummert fra rapporten: Anlegget er estimert til å være om lag 18 år gammelt. Denne type anlegg har normert teknisk levetid på 20-25 år under forutsetning av gode stabile driftsbetingelser og løpende service og tilsyn.

Sirkulasjonsledninger/rør i blokk 23 ble ifbm tretthetsbrudd som følge av tæring, skiftet ut i sin helhet. Videre kan det forventes at også øvrig røranlegg i blokk 13 og 25 knyttet opp mot avtrekksaggregatene kan være utsatt for tæring med samme begrunnelse som lekkasjene i blokk 23 og bør skiftes ut.

(Blokk 27 er ikke en del av varmegjennvinningsanlegget)

Rørgaten i grunnen mellom blokkene er trolig av plast, og vil derfor ikke forventes å være utsatt for samme type korrosiv angrep som rør av metall, men bør kartlegges.

Varmepumpene med tilhørende sentralkomponenter bør forventet utskiftet innenfor en 3-5 års periode. Dette bla av hensynet til elde (normal forventet slitasje)

Følgende plan for kontroll og videre oppfølging kan oppsummeres:

- Kontrollere rørrnett for varmegjennvinning mht. kvalitet og forventet restlevetid.
- Legge en plan for utskiftning av sentrale varmpumpeaggregater med tilhørende hovedkomponenter som varmeveksler, ekspansjon, sirkulasjonspumper, automatikk, varmtvannsbereidere (el.) etc.

- Utskiftning av sentrale avtrekksaggregater i lys av punkt over, nye varmpumper.

Her bør tiltak som kanalrens og innregulering for optimal og samkjørte driftsbetingelser mellom varmpumper og varmegjennvinning på ventilasjon også inngå.

Rens av kanalsjakter mm

Det er i 2021 jobbet med rens av kanaler, ventiler, kammer og sjakter fra leilighetene i blokk 27 og blokk 23 i 2021. Det er også gått over og justert frekvensstyringene til viftene. I tillegg har man rensset/rengjort alle kanaler i kjeller, fellesrom og på tak. Det skiftes også skilter, service på avtrekksvifter, og på register til varmpumpe, som er montert før avtrekksvifte på blokk 23, som er den største blokken. Man bruker sugetrykk/undertrykk i kanalene og roterende rensbørster til rengjøring av kanaler, samt litt støvsuger og også faktisk fysisk krabbe inn i de store kanalene på tak, for å få gjort jobben ordentlig.

Kanalene på taket på den største blokken strekker seg med hovedkanaler i hele blokkens lengde, samt grenkanaler ut fra hovedkanalene til fordelingskammer, videre ned under pappen og videre ned i sjakter til hver leilighet. Det må monteres små sperreballonger i forskjellige grenkanaler for å få opp sugetrykket, for å få ut all skitt fra kanaler og sjakter.



Kanaler, kammer, sjakter og ventiler har hatt stort behov for en grundig rens. Man starter med blokk nr. 25 i 2022.

Sykelboder for blokkene

Styret har i 2021 arbeidet med å se på sykkelboder og plassering. Vi har også vurdert det med sykkelskap, om det kan være en løsning for de som ønsker sykkel plassert andre steder enn i sportsboden i blokkene. Det ble foretatt en spørreundersøkelse om hvem som kunne tenke seg å benytte seg av sykkelskap. Det var 19 andelseiere som kunne tenke seg å oppbevare sykkel i sykkelskap. Styret jobber videre med denne saken i 2022.

Andelseiers eget ansvar

Som det fremgår av regnskapet, noter og årsberetning er styret ansvarlig for og organiserer et ganske omfattende vedlikehold av borettslagets felles bygningsmasse og tekniske installasjoner. Det påhviler imidlertid også hver enkelt andelseier i borettslaget et stort ansvar for å holde egen leilighet og vår felles eiendom i god stand.

Innvendig må hver beboer regelmessig sørge for å rense sluk på bad. Påfyllingsslanger og avløpsslanger til oppvaskmaskiner og vaskemaskiner må kontrolleres og eventuelt skiftes. De fleste leverandører anbefaler å skifte påfyllings- og avløpsslanger etter 10 år, dersom slangene er av gummi. Det er også beboers ansvar å sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand. Dette gjelder også sikringsskapet som tilhører hver leilighet.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar for forvaltning av de økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering, attestasjon og anvisning av utbetalinger.

HMS-INTERNKONTROLL

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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. Borettslaget har ansatt og må derfor også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakers helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det er gjennomført årlig kontroll av varmtvannet for blokkene. Det er inngått serviceavtale med Pentex AS.

Vaktmester gjennomfører også jevnlig kontroll av fellesarealer og rapporterer avvik til styret v/styreleder.

Styret

Styret har kontor i Jerikoveien 27C. Styret har telefon 907 65 419 og e-post sondrelindeberg@styrerommet.no.



Vaktmester

Vaktmester Lasse Klemetsen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har sagt opp sin stilling med virkning fra 01.03.22 og han slutter i borettslaget 31.05.22. Vaktmester kan kontaktes på telefon 410 04 229. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

OPPSUMMERING

En av de oppgavene som styret har prioritert er informasjon til beboerne, og denne oppgaven er hovedsakelig delegert til styreleder.

Det er fokusert på ansvaret for at bygninger, innvendig og utvendig, ivaretas på en måte som sikrer god kvalitet og at uteområdene holder en god standard, slik at det er grunnlag for et godt bomiljø.

Styret takker alle andelshavere, samarbeidspartnere og leverandører for et godt og innholdsrikt år.



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 11 870 665.

Andre inntekter består i hovedsak av lokaleleie, ref ifm el-bil ladning.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -15 782 262.

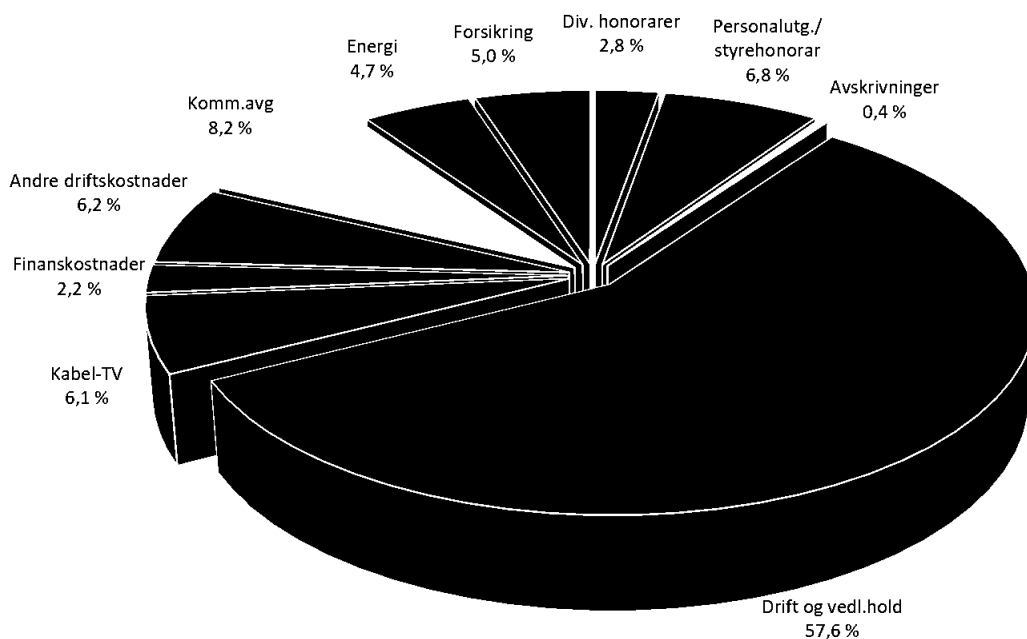
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -4 247 232 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 758 194 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.

KOSTNADSDIAGRAM



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 12 240 000 til større vedlikehold ifm dreneringsprosjekt og asfaltering av internveier.

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 estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 897 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Søndre Lindeberg Borettslag.

Lån

Søndre Lindeberg Borettslag har tre lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med en flytende rente på 1,9% pr. 04.03.2021.

Siste avdrag på lån 98207788139 er i 2033.

Siste avdrag på lån 98207787191 er i 2039.

Siste avdrag på lån 98207995681 er i 2051

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar økes med ca. 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Søndre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Søndre Lindeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Søndre Lindeberg Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>.

Oslo, 22. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 952 283 499, KUNDENR. 467

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.		3 470 700	2 311 583	3 470 700	5 758 194
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 247 232	2 612 619	-9 344 160	-6 867 242
Tilbakeføring av avskrivning	14	63 766	69 728	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-50 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 000 000	0	8 000 000	3 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	16	-1 529 040	-1 473 229	-1 533 000	-1 557 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 287 494	1 159 118	-2 877 160	-5 424 242
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 758 194	3 470 700	593 540	333 952

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 728 120	4 070 246
Kortsiktig gjeld	-1 969 926	-599 546
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 758 194	3 470 700



SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 952 283 499, KUNDENR. 467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 838 512	11 696 535	11 834 000	11 833 000
Andre inntekter	3	32 153	238 685	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		11 870 665	11 935 220	11 834 000	11 833 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-793 473	-785 341	-663 100	-666 372
Styrehonorar	5	-300 000	-285 000	-300 000	-300 000
Avskrivninger	14	-63 766	-69 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 795	-8 250	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-211 975	-206 805	-212 000	-217 250
Konsulenthonorar	7	-222 064	-605 969	-350 000	-300 000
Kontingenter		-39 000	-39 000	-39 000	-39 000
Drift og vedlikehold	8	-9 270 071	-2 340 001	-14 814 000	-12 240 000
Forsikringer		-807 255	-977 544	-812 000	-898 000
Kommunale avgifter	9	-1 321 172	-1 300 771	-1 304 060	-1 359 120
Energi/fyring		-755 111	-442 172	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-984 000	-947 068	-950 000	-984 000
Andre driftskostnader	10	-1 004 580	-895 265	-726 000	-781 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 782 262	-8 902 914	-20 778 160	-18 393 242
DRIFTSRESULTAT		-3 911 597	3 032 307	-8 944 160	-6 560 242
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 194	6 756	0	0
Finanskostnader	12	-354 829	-426 444	-400 000	-307 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-335 635	-419 688	-400 000	-307 000
ÅRSRESULTAT		-4 247 232	2 612 619	-9 344 160	-6 867 242
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 612 618		
Fra opptjent egenkapital		-4 247 232	0		



SØNDRE LINDEBERG BORETTSLAG BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	34 200 000	34 200 000
Tomt		962 053	962 053
Andre varige driftsmidler	14	97 543	161 309
SUM ANLEGGSMIDLER		35 259 596	35 323 362
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	15	412 423	168 576
Driftskonto OBOS-banken		1 277 273	665 626
Skattetrekkskonto OBOS-banken		33 585	29 410
Sparekonto OBOS-banken		6 003 253	3 036 068
Innestående i andre banker		1 586	170 566
SUM OMLØPSMIDLER		7 728 120	4 070 246
SUM EIENDELER		42 987 716	39 393 608
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 195 * 100		19 500	19 500
Opptjent egenkapital		4 861 592	9 108 824
SUM EGENKAPITAL		4 881 092	9 128 324
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	28 087 198	21 616 238
Borettsinnskudd	17	8 049 500	8 049 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		36 136 698	29 665 738
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 834 543	470 368
Skyldige offentlige avgifter	18	63 476	56 410
Påløpte renter		2 771	1 867
Annen kortsiktig gjeld	19	69 136	70 900
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 969 926	599 546
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 987 716	39 393 608
Pantstillelse	20	41 049 500	33 049 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2022

Styret i Søndre Lindeberg Borettslag

Astrid Slåtland Torgersen Annum Saher Islam Morten Stenseth

Jan Henrik Torp Jan N Abrahamsen

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 699 460
Trappevask	133 668
Eiendomsskatt	5 384
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 838 512

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokaleleie	1 500
Ref. strøm el-bil ladning	25 228
Diverse	5 425
SUM ANDRE INNETEKTER	32 153

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-543 102
Overtid	-17 815
Påløpte feriepenger	-69 136
Arbeidsgiveravgift	-133 836
Pensjonskostnader innskudd	-8 580
AFP-pensjon	-10 507
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-301
Yrkesskadeforsikring	-2 440
Arbeidsklær	-7 757
SUM PERSONALKOSTNADER	-793 473

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 516, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-147 406
Tilleggstjenester, OBOS	-43 783
Andre konsulentonorarer	-30 875
SUM KONSULENTHONORAR	-222 064

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse Dr. Techn. Kristoffer Apeland AS	-823 824
Fuktsikring Steinbakken Entreprenør AS	-3 214 588
Oppganger Buer Entreprenør AS	-200 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 238 412
Drift/vedlikehold bygninger	-2 191 168
Drift/vedlikehold VVS	-505 114
Drift/vedlikehold elektro	-163 814
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-967 226
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-557 299
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-481 519
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 998
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-50 413
Egenandel forsikring	20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 270 071



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 393
Vann- og avløpsavgift	-950 895
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-362 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 321 172

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-192 560
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 143
Diverse leiekostnader/leasing	-27 920
Verktøy og redskaper	-5 755
Telefon-/kontormaskiner	-5 369
Driftsmateriell	-82 679
Lyspærer og sikringer	-8 659
Vakthold	-160 055
Renhold ved firmaer	-293 628
Andre fremmede tjenester	-11 156
Kontor- og datarekvisita	-15 500
Trykksaker	-6 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 516
Andre kontorkostnader	-26 326
Telefon, annet	-15 541
Porto	-3 369
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 123
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-114 779
Bank- og kortgebyr	-3 510
Velferdskostnader	-3 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 004 580

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 185
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 009
SUM FINANSINNTEKTER	19 194

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-293 581
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 097
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 151
SUM FINANSKOSTNADER	-354 829

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

Kostpris/Bokf.verdi 1977 34 200 000

SUM BYGNINGER 34 200 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.113/bnr.44

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Henger

Tilgang 2002 22 940

Avskrevet tidligere -22 939

1

Møbler

Tilgang 2019 33 833

Avskrevet tidligere -13 532

Avskrevet i år -6 766

13 535

Plentraktor

Tilgang 2006 131 250

Avskrevet tidligere -131 249

1

Sandstrøer

Tilgang 2015 29 811

Avskrevet tidligere -29 810

1

Snøfreser nr. 2

Tilgang 2010 29 850

Avskrevet tidligere -29 849

1

Snøfreser

Tilgang 2006 63 250

Avskrevet tidligere -63 249

1

Tilhenger

Tilgang 2004 18 500

Avskrevet tidligere -18 499

1

Utstyr til traktor

Tilgang 2001 17 220

Tilgang 2008 120 000

Tilgang 2019 35 000

Tilgang 2020 50 000

Avskrevet tidligere -161 219

Avskrevet i år -17 000

44 001



21

Søndre Lindeberg Borettslag

Wille redskapsbærer		
Tilgang 2013	400 000	
Avskrevet tidligere	-320 000	
Avskrevet i år	-40 000	40 000
TV-overvåkning		
Tilgang 2009	119 738	
Avskrevet tidligere	-119 737	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		97 543
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-63 766

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer		14 378
Forskuddsbetalte kostnader		288 045
Fordringer for tillitsvalgte (forskuttet styrelederhonorar)		110 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		412 423

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019	-20 733 866	
Nedbetalt tidligere	1 989 457	
Nedbetalt i år	1 394 793	-17 349 616

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	128 171	
Nedbetalt i år	134 247	-2 737 582

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 000 000	
Nedbetalt i år	0	-8 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-28 087 198**

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

Opprinnelig 1976	-7 990 600
Øket 2002	-58 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 049 500

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-33 585
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 891
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 476

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-69 136
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-69 136

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 049 500
Pantelån	28 087 198
TOTALT	36 136 698

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

Bygninger	34 200 000
Tomt	962 053
TOTALT	35 162 053

A. Forslag fra styret om tilføyelse under borettslagets vedtekter punkt 9.4

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltakelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling.

Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling. Får å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamling i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vår borettslag.

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt i vedtektene punkt 9.4

Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.

Forslaget krever 2/3 flertall

B. Forslagsstiller: Randi Grotterød – Jerikoveien 23 B.

Jeg foreslår at bommene i området skulle være ulåste. Det er greit med bom, at man fysisk må ut å åpne og lukke, men helst uten nøkkel.

Jeg ser et problem at vi ikke kan få taxi til døren, hverken bestille eller reise hjem igjen, fordi taxi sjåførene ikke har nøkkel. Kan ikke låne bort egen nøkkel heller etter hjemkjøring.

Skulle noen allikevel kjøre gjennom uten å lukke bommen, så får den som oppdager det lukke den. Verre er det ikke.

Randi Grotterød
Jerikoveien 23b

Styrets kommentar: Ulåste bommer vil øke biltrafikken på våre stikkveier, og unødvendig kjøring vil komme til å foregå i økende grad. Dette vil også være stikk i strid med HMS-arbeidet som styret er pålagt å ha kontroll på i borettslaget. Vi ønsker ikke å utsette våre barn og andre gående for unødvendig biltrafikk på våre stikkveier.

Styrets innstilling: Forslaget avvises.



**0467 Søndre Lindeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: ASTRID S. TORMERSEN Adresse: JERIKOVEIEN 25 A
E-postadresse: bedrift@online.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: JAN N. ABRAHAMSEN Adresse: JERIKOVEIEN 21 B
E-postadresse: Jan.Abrahamson@gmail.com
Navn: JAN HENRIK TØRP Adresse: JERIKOVEIEN 25 A
E-postadresse: Jan.Henrik@oyvindmoen.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: MARTEN STENSBETH Adresse: JERIKOVEIEN 25 B
E-postadresse: Morten.Stensbeth@wuerth.no
Navn: ANNUM SAHER ISLAM Adresse: JERIKOVEIEN 23 C
E-postadresse: Annum91@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: MEHMET EMIN DEHIRCI Adresse: JERIKOVEIEN 27 B
E-postadresse: Mf.Demirci@hotmail.no
2. Navn: TERJE MARTINSEN Adresse: JERIKOVEIEN 39 C
E-postadresse: ECJEF2905@gmail.com
3. Navn: ZBIGNIEW SOLICKI Adresse: JERIKOVEIEN 27 B
E-postadresse: Zsolicki@gmail.com
4. Navn: LEIF THORKILDSEN Adresse: JERIKOVEIEN 13 B
E-postadresse: Lethorki@online.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: M. KASHIF QURESHI Adresse: JERIKOVEIEN 27 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: JAN N. ABRAHAMSEN Adresse: JERIKOVEIEN 21 B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: M. KASHIF QURESHI Adresse: JERIKOVEIEN 27 A
E-postadresse: Kaureshi77@gmail.com
Navn: ARILD M. YTTREBTAD Adresse: JERIKOVEIEN 27 A
E-postadresse: EVA.Yttrebtad@getmail.com
Navn: Adresse:
E-postadresse:

F. Andre utvalg

Navn: Adresse:
Navn: Adresse:
Navn: Adresse:

Dato: 13.2.22 I valgkomiteen for Søndre Lindeberg Borettslag

M. KASHIF QURESHI ARILD M. YTTREBTAD
M. K. Arild Yttrebtad



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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Søndre Lindeberg Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med TELIA som gir deg som beboer rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til TELIA kundeservice på telefon 92 40 50 50, eller deres hjemmeside: <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>

Telefoni og bredbånd

OBOS har avtale med Telia. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telia. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 9 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
8 stk	2-roms	kr. 3 081 875
1 stk	4-roms	kr. 5 300 000



REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

Historisk:

- 2021 Start av drenering av felt 1 – nr. 15 – 21
- 2021 Start av drenering av felt 2 -
- 2020 Drenering av 35 A – D
- 2019 Oppussing av oppgangene.
- 2019 Nye hoveddører inn til oppgangene.
- 2019 Nytt callinganlegg til blokkene.
- 2019 Etablering av infrastruktur for ladestasjoner i garasjene.
- 2019 Brannvarslingsanlegg i garasjene med varsling til Brann- og redningsetaten.
- 2016 Overflatebehandling av blokker.
- 2015 Overflatebehandling av rekkehusgrend 29 – 39.
Overflatebehandling av rekkehusgrend 15 - 21 startet våren 2016.
Ventilasjonsrens i blokker.
Vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør i blokker og rekkehus.
- 2013-2014 Oppgradering av lekeplasser.
- 2014 Nye postkasser for rekkehusene.
- 1999-2006 Rehabilitering av rekkehus.
Taktekking rekkehus.
Etterisolering og legging av nye tak på blokker.
Rehabilitering blokker.
Nytt VVS system for blokker.
Nytt ventilasjonssystem for blokker.
Ny vaktmestergarasje.