



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 638 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 847	3 338 596
Sum inntekter		3 762 847	3 338 596
Kostnader			
Lønnskostnad		246 456	216 550
Annen driftskostnad		4 223 545	2 140 037
Sum kostnader		4 470 001	2 356 587
Driftsresultat		-707 154	982 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 323	51 964
Sum finansinntekter		55 323	51 964
Annen finanskostnad		270 344	315 764
Sum finanskostnader		270 344	315 764
Netto finans		-215 021	-263 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-922 175	718 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		-922 175	718 209
Årsresultat		-922 175	718 209
Totalresultat		-922 175	718 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-922 175	718 209
Sum overføringer og disponeringer		-922 175	718 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		507 226	507 226
Sum varige driftsmidler		507 226	507 226
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		507 326	507 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		21 525	
Andre fordringer		9 108	582 593
Sum fordringer		30 633	582 593
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 164	1 821 953
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 164	1 821 953
Sum omløpsmidler		955 797	2 404 546
SUM EIENDELER		1 463 124	2 911 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		11 743 049	10 820 874
Sum opptjent egenkapital		-11 743 049	-10 820 874
Sum egenkapital		-11 718 249	-10 796 074
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 354 026	12 718 739
Øvrig langsiktig gjeld		268 000	268 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 622 026	12 986 739
Sum langsiktig gjeld		12 622 026	12 986 739
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 181	1 951
Leverandørgjeld		509 767	684 207
Skyldige offentlige avgifter		2 398	8 351
Annen kortsiktig gjeld		46 001	26 698
Sum kortsiktig gjeld		559 347	721 207
Sum gjeld		13 181 373	13 707 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 124	2 911 872



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 712374

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 638 246
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 16.09.2021



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 762 847	3 338 596
Sum inntekter		3 762 847	3 338 596
Kostnader			
Lønnskostnad		246 456	216 550
Annen driftskostnad		4 223 545	2 140 037
Sum kostnader		4 470 001	2 356 587
Driftsresultat		-707 154	982 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		55 323	51 964
Sum finansinntekter		55 323	51 964
Annen finanskostnad		270 344	315 764
Sum finanskostnader		270 344	315 764
Netto finans		-215 021	-263 800
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-922 175	718 209
Årsresultat		-922 175	718 209
Totalresultat		-922 175	718 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-922 175	718 209
Sum overføringer og disponeringer		-922 175	718 209



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		507 226	507 226
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		507 326	507 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		21 525	582 593
Sum fordringer		9 108	582 593
Investeringer			
Sum investeringer		30 633	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 164	1 821 953
Sum omløpsmidler		925 164	2 404 546
SUM EIENDELER		1 463 124	2 911 872
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	11 743 049	10 820 874
Sum opptjent egenkapital	-11 743 049	-10 820 874
Sum egenkapital	-11 718 249	-10 796 074
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 354 026	12 718 739
Øvrig langsiktig gjeld	268 000	268 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 622 026	12 986 739
Sum langsiktig gjeld	12 622 026	12 986 739
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 181	1 951
Leverandørgjeld	509 767	684 207
Skyldige offentlige avgifter	2 398	8 351
Annen kortsiktig gjeld	46 001	26 698
Sum kortsiktig gjeld	559 347	721 207
Sum gjeld	13 181 373	13 707 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 463 124	2 911 872



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

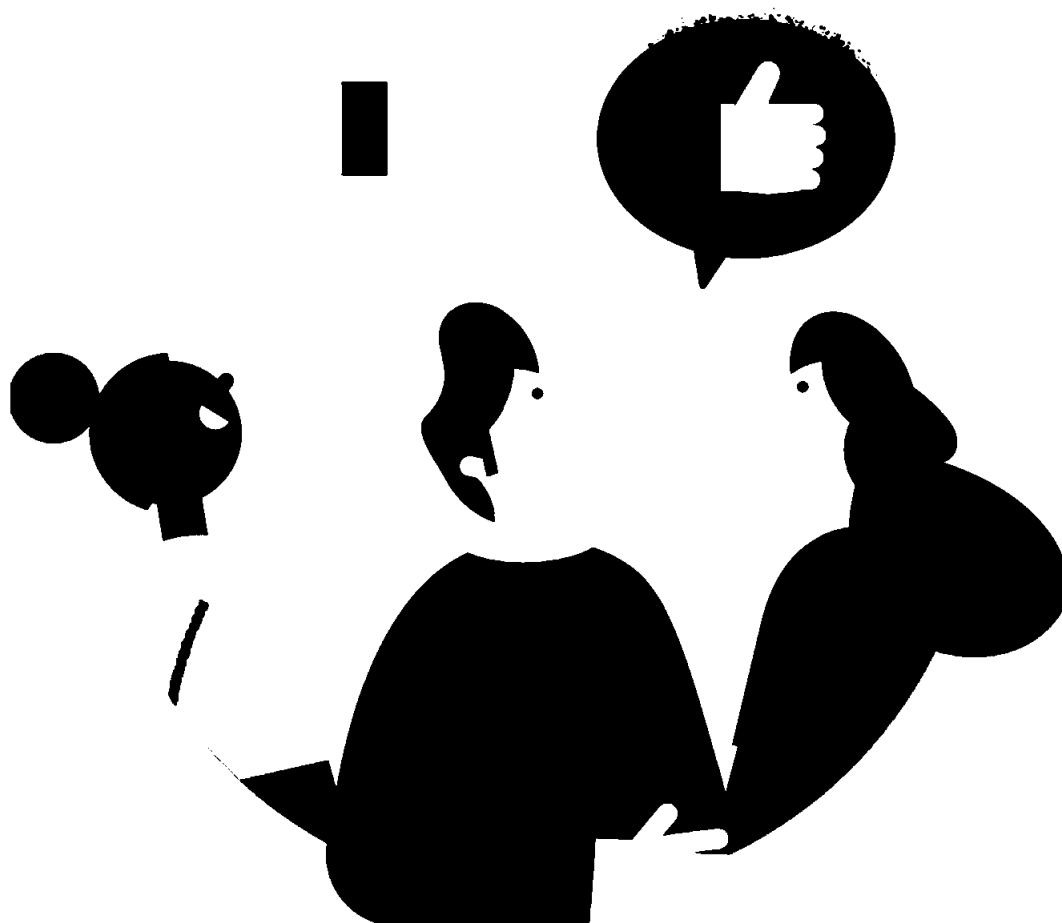
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 21. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lindern Kvartal Nr 1 Brl. Avstemningen åpner 21. mai kl. 13:30 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1085>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtekts tillegg: Kjønnbalansert styre
6. Vedtekstillegg: Opprettelse av valgkomite
7. Reforhandling av avtaler
8. Utarbeidelse av finansieringsplan ifm vedlikeholdsplanen
9. Korrigering fellesutgifter på utbygde og sammenslåtte andeler
10. Bjørketrær i gårdsrommet må beskjæres
11. Tørkebåsene
12. Sjøppelkassene flyter ut over
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Jan Egil Trondsen

Morten Borgestad

Christoffer Høiseith

Henrik Hemmestad

Tobias Martinsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sverre Simonsen og Emmy Helsing foreslås valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Egil Trondsen	Vårveien 2 B
Styremedlem	Morten Borgestad	Geitmyrsveien 62
Styremedlem	Christoffer Høiseth	Linderngata 12
Styremedlem	Henrik Hemmestad	Fayes Gate 3
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66
Varamedlem	Emmy Josefin Helsing	Geitmyrsveien 64
Varamedlem	Ane Berbu Kleppe	Geitmyrsveien 68

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947638246, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Linderngaten 2, 4, 6, 8 Geitmyrsveien 62, 64, 66, 68 Fayesgate 1, 3, 5

Gårds- og bruksnummer : 220/ 14 16 19 36 40 43 45 53 54 55 56

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.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2020-2021 arbeidet med følgende saker:

- Økonomioppfølging/budsjettering
- Løpende drift og vedlikehold
- Dugnader i tråd med Covid regler



- Prosjektering og igangsetting av arbeidet med tilrettelegging lading av EL bil
- Utvikling/salg av kjeller/loft til andelseiere
- Vedlikeholdsplan
- Fordelingsnøkkel fellesutgifter/fellesgjeld for andeler som er påbygget eller sammenslått – se egen sak til generalforsamlingen
- Utbedring elektro – HMS
- Drenering rundt Fayes gt 1-5 samt opprustning av gårdsplassen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 762 847.

Dette er kr 106 153 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i salg av Andre inntekter består i hovedsak av salg av loftsareal.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 470 001.

Dette er kr 1 386 001 høyere enn budsjettet og dette merforbruket skyldes i hovedsak drenering og tilrettelegging for El bil ladere. Avviket skyldes i all vesentlighet et avvik ifm periodisering av kostnadene da arbeidene med EL bil ladere ble forsert både av praktiske og økonomiske grunner samkjørt med drenering av Fayes gt 1-5.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 922 175 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 31.12.2020 kr 396 450 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun budsjettert med kostnader til avslutning av drenerings- og EI bil prosjektet samt ordinært konservativt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 37 104. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindern Kvartal Nr 1 Brl.

Lån

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har lån i Handelsbanken til en flytende rente på 1,75 % og er blantlagt nedbetalt 30.04.46.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Boda

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern KV 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Borettslaget Lindern KV 1 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 23W75-5TUSH-KO6A6-H34HL-2EXH3-AWZVA



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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Bodø, 19. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Lindern KV 1

A member firm of Ernst & Young Global Limited



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-19 12:31:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 25W75-5TUSH-KO6A6-H34HL-2EXH3-AWZWA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET LINDERN KV 1 ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

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.

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 683 339	1 111 484	1 683 339	396 451
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-922 175	718 209	467 000	480 500
Økning annen langsiktig gjeld		0	200 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-364 713	-346 354	-336 000	-396 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 286 888	571 855	131 000	84 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 450	1 683 339	1 814 339	480 951
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		955 797	2 404 546		
Kortsiktig gjeld		-559 347	-721 207		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		396 450	1 683 339		



Lindern Kvartal Nr 1 Brl

BORETTSLAGET LINDERN KV 1
ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 392 178	3 338 596	3 369 000	3 391 000
Andre inntekter	3	370 669	0	500 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 762 847	3 338 596	3 869 000	3 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 456	-26 760	-31 000	-31 000
Styrehonorar	5	-216 000	-189 790	-216 000	-216 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-6 250	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-160 685	-156 610	-123 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-102 952	-810	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8	-2 000 712	-131 154	-825 000	-416 000
Forsikringer		-392 160	-355 056	-369 000	-404 000
Festeavgift		-72 908	-72 908	-73 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-553 599	-509 979	-522 000	-513 000
Energi/fyring		-36 380	-67 081	-70 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 147	-348 945	-380 000	-376 000
Andre driftskostnader	10	-531 627	-491 243	-445 000	-464 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 470 001	-2 356 587	-3 084 000	-2 696 500
DRIFTSRESULTAT		-707 154	982 009	785 000	694 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 323	51 964	35 000	0
Finanskostnader	12	-270 344	-315 764	-353 000	-214 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-215 021	-263 800	-318 000	-214 000
ÅRSRESULTAT		-922 175	718 209	467 000	480 500
Overføringer:					
Udekket tap		-922 175	0		
Reduksjon udekket tap		0	718 209		



Lindern Kvartal Nr 1 Bri

BORETTLAGET LINDERN KV 1 ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085

BALANSE		Note	2020	2019
EIENDELER				
ANLEGGSMIDLER				
Bygninger	13	507 226	507 226	
Aksjer og andeler	14	100	100	
SUM ANLEGGSMIDLER		507 326	507 326	
OMLØPSMIDLER				
Restanser på felleskostnader		9 108	15 960	
Kundefordringer		21 525	0	
Forskuddsbetalte kostnader		0	566 633	
Driftskonto OBOS-banken		33 839	630 339	
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 953	
Sparekonto OBOS-banken		891 326	1 185 662	
SUM OMLØPSMIDLER		955 797	2 404 546	
SUM EIENDELER		1 463 124	2 911 872	
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital 80 * 3100		24 800	24 800	
Udekket tap	15	-11 743 049	-10 820 874	
SUM EGENKAPITAL		-11 718 249	-10 796 074	
GJELD				
LANGSIKTIG GJELD				
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 354 026	12 718 739	
Borettsinnskudd	17	68 000	68 000	
Annen langsiktig gjeld	18	200 000	200 000	
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 622 026	12 986 739	
KORTSIKTIG GJELD				
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 991	21 595	
Leverandørgjeld		509 767	684 207	
Skyldige offentlige avgifter	19	2 398	8 351	
Påløpte renter		1 181	1 951	
Annen kortsiktig gjeld	20	17 010	5 103	
SUM KORTSIKTIG GJELD		559 347	721 207	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 463 124	2 911 872	



Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Pantstillelse	21	13 600 000	15 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021
Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Jan Egil Trondsen Morten Borgestad Christoffer Høiseith
Henrik Hemmestad Tobias Martinsen

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	2 210 910
Lån	944 340
Leietillegg påbygg	94 104
Parkering	86 360
Lokalleie	43 674
Eiendomsskatt	21 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 400 556

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-800
Lokalleie	-7 578
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 392 178

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Etterfakturering av felleskosnader 2017-2020	54 069
Dugnad	700
Korrigeringer på reskontro	35
Salg av loftsareal	315 865
SUM ANDRE INNTEKTER	370 669

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 456
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 456

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 216 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 234
Multiconsult Norge AS	-83 124
Ikess Norge AS	-13 906
SUM KONSULENTHONORAR	-102 952

NOTE: 8



Lindern Kvartal Nr 1 Bri

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-123 495
Drift/vedlikehold VVS	-6 661
Drift/vedlikehold elektro	-53 202
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 200 394
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-128 390
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-464 228
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 966
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 000 712

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 084
Vann- og avløpsavgift	-317 058
Feieavgift	-12 743
Renovasjonsavgift	-207 715
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-553 599

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 076
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 723
Driftsmateriell	-51 337
Lyspærer og sikringer	-2 391
Vaktmestertjenester	-226 456
Vakthold	-18 750
Renhold ved firmaer	-116 325
Snørydding	-44 500
Andre fremmede tjenester	-23 049
Trykksaker	-818
Andre kontorkostnader	-833
Porto	-2 041
Bank- og kortgebyr	-3 579
Velferdskostnader	-6 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 627



NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	301
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 306
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 052
SUM FINANSINTEKTER	55 323

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-268 049
Renter på leverandørgjeld	-2 182
Andre rentekostnader	-113
SUM FINANSKOSTNADER	-270 344

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
SUM BYGNINGER	507 226

Gnr.220/bnr.14, 16, 19, 36, 40, 43, 45, 53, 54, 55 og 56

Tomten er festet av Oslo Kommune. Festetiden er 70 år fra 1951.

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

NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i O.B.F. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1. Pålydende: 100 Balanseført verdi:100

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbaken Eiendomskreditt BM

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,75 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-13 600 000	
Nedbetalt tidligere	881 261	
Nedbetalt i år	364 713	
		-12 354 026
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-12 354 026

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd -68 000

SUM BORETTSINNSKUDD -68 000**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum -200 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -200 000**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 398

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -2 398**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar -17 010

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -17 010**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	12 354 026
TOTALT	12 354 026

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	507 226
TOTALT	507 226



Annens informasjon om borettslaget

Styret

Det vises til opplysninger som fremkommer i styrets årsrapport. Styret kan kontaktes på e-post lindernkvartal1@styrerommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med AS Alt i Vaktmestertjenester som kan kontaktes på tlf. 92 40 80 00. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv

Parkering

Borettslaget v/styret forvalter og leier ut i alt 20 parkeringsplasser. For nærmere informasjon må interessenter ta kontakt med styret. Informasjon om parkering finnes også på www.lindern.no.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles skriftlig ved henvendelse til borettslagets styre, se hjemmesiden for mer informasjon.

Vaskeri

Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66, Linderngaten 8 og Fayesgate 1. Drift av vaskeriene dekkes av borettslaget. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskinene og tørketromlene, og tenk på at andre enn deg selv også bruker vaskeriet.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56657177. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av 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.

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 Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lindern Kvartal Nr 1 Brl 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.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 216 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 216 000.



Sak 5

Vedtects tillegg: Kjønnbalansert styre

Forslag fremmet av: Kristin Rogde /Are Blytt

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Husets styre har en ujevn kjønnsrepresentasjon med bare menn som aktive styremedlemmer. Vi legger frem som sak til avstemning at det skal inn i husets vedtekter at Lindern Kvartal 1 skal ha et kjønnbalansert styre.

Finnes det en nominasjonsgruppe som passer på en sunn og fornuftig syklus for utskifting, nye nominasjoner og kjønnbalanse? Om ikke så bør det diskuteres å opprette dette.

Styrets innstilling

Når det gjelder forslag om kjønnkvotering, så innstiller styret på at dette tilstrebes, men ikke vedtektsfestes.

Forslag til vedtak

Regel om kjønnsrepresentasjon inntas i boligselskapets vedtekter. Av 5 styremedlemmer skal det være minst 2 menn og 2 kvinner representert.



Sak 6

Vedtekstillegg: Opprettelse av valgkomite

Forslag fremmet av: Kritin Rogde/Are Blytt

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Det settes ned en egen valgkomite hvert år (f.eks. 2 personer), som rekrutterer og innstiller til generalforsamling. Prinsippet om valgkomite inntas i boligselskapets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at det velges 2 medlemmer til valgkomite for neste års generalforsamling, men at dette ikke tas med i vedtektene. Ved å ta valgkomiteen inn i vedtektene låser man generalforsamlingen. Hvis en ett år ikke har kandidater nok (f.eks. kun en) må det avholdes ekstraordinære generalforsamlinger til to er på plass. Ved å ha det som et årsmøtevedtak står man litt friere ved at det er generalforsamlingen som bestemmer dette. F.eks. ett år godtar kun en kandidat.

Forslag til vedtak 1

Valgkomite bestående av 2 personer opprettes og inntas i vedtektene

Forslag til vedtak 2

Valgkomite bestående av 2 personer opprettes, men tas ikke med i vedtektene.



Sak 7

Reforhandling av avtaler

Forslag fremmet av: Kristin Rogde/Are Blytt

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi ønsker å legge frem for avstemning at kommende styre for 2021/2022 i løpet av kvartal 3 eller 4 i 2021 går gjennom og vurderer borettslagets totale av faste avtaler: felleslån, forsikring, vaktmester, trappevask/snømåking, ekstern styreleder, internett/kabel-TV, strøm, søppeltømming etc. Se på mulighetene for å reforhandler disse avtalene til bedre betingelser, samt vurdere behov. Dette med mål om å styrke borettslagets økonomi gjennom å senke de faste utgiftene.

Reforhandlinger og vurdering av behov kan utgjøre ganske store beløp og bør gjøres med jevne mellomrom.

Styrets innstilling

Saken avvises. Styret har allerede rutiner for gjennomgang av løpende avtaler m.m.

Forslag til vedtak

Kommende styre reforhandler og vurderer behov av borettslagets faste avtaler.



Sak 8

Utarbeidelse av finansieringsplan ifm vedlikeholdsplanen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med henvisning til tilstandsrapport og vedlikeholdsplan utarbeidet av Multiconsult:

Det vises i rapporten at det vil bli nødvendig med vesentlig vedlikeholde de kommende 10 årene. Kostnadsestimatet i rapporten er på ca 15.000000 nok (regnet i 2020). Dette kan fort bli mer...

Jeg foreslår at styret utarbeider en plan for finansiering av disse utgiftene.

To-Tre alternativer bør siden presenteres for beboerne, slik at vi kan ta stilling til hvordan vi ønsker å finansiere utgiftene.

Kanskje blir alternativene for finansieringen en kombinasjon av:

-lån

-økte fellesutgifter

-salg av fellesareal (fra boder til bolig)

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og innstiller på at det utarbeides en langsiktig finansieringsplan basert på forventet vedlikeholdsbehov i forhold til vedlikeholdsplanen samt behov for oppgraderinger/standardhevinger i borettslaget. Denne presenteres innen utgangen av 2021.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at styret binder seg til å utarbeide finansieringsplan som presenteres i Q3 eller Q4 2021.



Sak 9

Korrigering fellesutgifter på utbygde og sammenslåtte andeler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Korrigering av fellesutgifter, utbygde og sammenslåtte andeler - forslag om endring av reglement for utbygging

Styret har i samarbeid med Kari-Anne, Obos, gjennomgått fordeling av fellesutgifter blant alle andelene som er utbygd eller sammenslått. Gjennom tidene har utvidelse av andeler skjedd gjennom forskjellige regelverk. Dette har medført at de utbygde og utvidede andelene i dag blir belastet svært forskjellig utfra når disse ble utvidet/tilbygget. Belastningen for fellesutgifter på tilleggsarealene varierer fra 0-100% av andel fellesutgifter (i forhold til opprinnelig andel).

Styret har gjennomgått og vurdert de aktuelle andelene og fremmer forslag på endring av reglementet for utbygging for å samkjøre dette for de berørte andeler. Det er gjennomført en beregning hvor alle de utbygde og sammenslåtte andeler er belastet for fellesutgifter for tilleggsarealet 50% av opprinnelig andels arealfordelte fellesutgift inkludert andel lånekostnad beregnet på samme måte. Dette betyr at noen av de berørte andelene vil få noe høyere fellesutgifter, noen får noe mindre og noen er nærmest uendret. Det er ingen direkte konsekvenser for de øvrige andeler. Alle de berørte andelseiere er orientert om hvilke konsekvenser dette medfører for dem.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at generalforsamlingen vedtar endring i reglement for utbygging, § 6,3 slik at den vil lyde slik:

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det ervervede arealet settes til 50% (endres fra 100%) av leien med tillegg for lånekostnader pr. kvm. (nytt tillegg) i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygde og sammenslått andeler.

Vedlegg

1. Saksfremstilling sak 9.pdf



Saksfremstilling sak 9 GF 2021

Styret har over en lengre periode arbeidet med å korrigere åpenbare urimeligheter når det gjelder fordeling av felleskostnader i Lindern Kv 1 BRL. Arbeidet er utført med bistand fra borettslagets forretningsfører og med juridisk kompetanse fra advokatselskapet Bing & Hodneland.

Disse urimelighetene har blitt forsterket over tid, da alle reguleringer av fellesutgiftene gjøres med en felles prosentsats. Dette berører andeler som er utbygd med tilleggsareal på loft eller kjeller eller andeler som tidligere er sammenslått. Det gjøres endringer for til sammen 19 andeler i Lindern Kv 1 BRL. Denne korrigeringen medfører ingen direkte endringer i fellesutgiftene for de andelene som ikke er berørt av denne korrigeringen.

Borettslaget har gjennom tidene hatt forskjellige bestemmelser når det gjelder beregning av felleskostnader for de andeler som er nevnt her. Med bakgrunn i de forskjellige bestemmelsene har dette medført at andelene blir belastet forskjellig utfra tidspunktet disse ble utvidet/tilbygget. Belastningen for fellesutgifter for tilleggsarealet varierer fra 0-100 % av andel fellesutgifter med satsene 0 %, 50 % og 100 % (i forhold til fellesutgifter pr. m2 for opprinnelig andel).

Etter gjeldende bestemmelse i borettslaget, vedtatt på generalforsamlingen 10.05.2016 som en del av utbyggingsreglementet, ble fellesutgiftene for tilleggsarealet for fremtidige utbygginger, fastsatt til 100 % av fellesutgifter pr. m2, beregnet ut fra fellesutgifter pr. m2 for den opprinnelige andelen. I bestemmelsene forut for denne endringen var tilsvarende prosentsats 50 %.

Korrigeringene medfører justeringer når det gjelder månedlige fellesutgifter for de berørte andeler, de som tidligere ikke har blitt belastet for tilleggsarealet får noe høyere felleskostnader mens de som tidligere har blitt belastet 100 % for tilleggsarealet, vil få reduserte fellesutgifter.

På bakgrunn av de store skjevhetene dette har medført, fremmer styret forslag om endring av utbyggingsreglementet til behandling på borettslagets generalforsamling i 2021.

Forslaget til revidert tekst i reglementets § 6,3:

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Fellesutgifter pr. kvm. for det ervervede arealet settes til 50 % (tidligere 100 %) av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. (nytt punktum tilføyes:) Ny beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygde og sammenslåtte andeler.

Forslaget vedtas på generalforsamlingen med et alminnelig flertall blant de avgitte stemmer.



Sak 10

Bjørketrær i gårdsrommet må beskjæres

Forslag fremmet av: Elisabeth Jensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tidligere ble dette gjort jevnlig som en del av utemiljøet. Trærne har nå vokst så voldsomt at den flott husfasaden med tak, knapt sees. Dårligere utsyn, mer skygge. Pollenallergi er en faktor. Tauverk og private gjenstander bes fjernet fra bjørkene.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret anser at bjørkene har nådd sin fulle høyde/størrelse.

Forslag til vedtak

Bjørketrær i gårdsrommet beskjæres



Sak 11

Tørkebåsene

Forslag fremmet av: Elisabeth Jensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Tørkebåsene skal kun benyttes til det de er ment for, ikke for privat lysthus, sykler osv.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret tilpasser bruk av tørkebåser til omfang og behov.

Forslag til vedtak

Tørkebåsene brukes kun til tørking av klær



Sak 12

Søppelkassene flyter ut over

Forslag fremmet av: Elisabeth Jensen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Søppelkassene flyter ut over, for et trist utsyn. Det trengs flere kasser. Kassene burde settes tilbake til der det er utformet plass i gårdens arkitektur. Der plasseres det privat rot.

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse med problemstillingen og vil følge opp plassering av søppelcontainerne. Det arbeides med planlegging av alternative løsninger for søppelhåndtering.

Forslag til vedtak

Styret følger opp saken



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Emmy Helsing

Henrik Hemmestad

Morten Borgestad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Ane Berbu Kleppe

Ina Thale Gjessing Mjåvatn

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Sverre Simonsen

Tuva Lindberg

Vedlegg

1. Valg av tillitsvalgte Lindern Kv 1 BRL 2021.pdf



Valg av tillitsvalgte Lindern Kv 1 BRL

Generalforsamling 2021

Forslag til valg av medlemmer til styret med varamedlemmer:

Leder	Jan Egil Trondsen	Valgt 2020-2022
Styremedlem	Morten Borgestad	Gjenvalg 2021-2023
Styremedlem	Emmy Helsing	Ny 2021-2023
Styremedlem	Henrik Hemmestad	Gjenvalg 2021-2023
Styremedlem	Tobias Smeby Martinsen	Valgt for 2020-2022
Varamedlem	Ane Berbu Kleppe	Gjenvalg 2021-2022
Varamedlem	Ina Thale Gjessing Mjåvatn	Ny 2021-2022

Forslag til valg av medlemmer til valgkomite (for 1 år):

Medlem	Tuva Lindberg	2021-2022
Medlem	Sverre Simonsen	2021-2022



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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