



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 592 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDERUD BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 476 166	16 933 741
Annen driftsinntekt		389 985	364 104
Sum inntekter		16 866 151	17 297 845
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 131 232	941 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 988	21 988
Annen driftskostnad	5	11 177 918	10 146 344
Sum kostnader		12 331 138	11 110 218
Driftsresultat		4 535 013	6 187 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 317	4 547
Sum finansinntekter		5 317	4 547
Annen rentekostnad		1 134 662	1 605 386
Sum finanskostnader		1 134 662	1 605 386
Netto finans		-1 129 345	-1 600 839
Ordinært resultat før skattekostnad		3 405 668	4 586 788
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 405 668	4 586 788
Ekstraordinære poster			-4 193 562
Årsresultat		3 405 668	393 226
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 405 668	4 586 788
Sum overføringer og disponeringer		3 405 668	4 586 788



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 239 704	38 239 704
Maskiner og anlegg	2	21 983	43 971
Sum varige driftsmidler		38 261 687	38 283 675
Sum anleggsmidler		38 261 687	38 283 675
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		105 285	290 504
Andre fordringer		882 794	754 256
Sum fordringer		988 079	1 044 760
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 967	1 398 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 967	1 398 878
Sum omløpsmidler		3 299 046	2 443 638
SUM EIENDELER		41 560 733	40 727 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
Sum innskutt egenkapital		34 400	34 400
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap		43 202 220	46 607 888
Sum opptjent egenkapital		-43 202 220	-46 607 888
Sum egenkapital		-43 167 820	-46 573 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	73 882 050	77 588 445
Borettsinnskudd/Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer	6	1 525 000	1 545 000
Sum annen langsiktig gjeld		83 211 050	86 937 445
Sum langsiktig gjeld		83 211 050	86 937 445
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		846 947	212 712
Skyldige offentlige avgifter		47 126	48 024
Annen kortsiktig gjeld		623 430	776 498
Sum kortsiktig gjeld		1 517 503	1 037 234
Sum gjeld		84 728 553	87 974 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 560 733	41 401 191



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224104

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 592 611
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDERUD BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 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: Morten Mørch jr.
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 955 592 611
LINDERUD BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		16 476 166	16 933 741
Annen driftsinntekt		389 985	364 104
Sum inntekter		16 866 151	17 297 845
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 131 232	941 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 988	21 988
Annen driftskostnad	5	11 177 918	10 146 344
Sum kostnader		12 331 138	11 110 218
Driftsresultat		4 535 013	6 187 627
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 317	4 547
Sum finansinntekter		5 317	4 547
Annen rentekostnad		1 134 662	1 605 386
Sum finanskostnader		1 134 662	1 605 386
Netto finans		-1 129 345	-1 600 839
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 405 668	4 586 788
Ekstraordinære poster			-4 193 562
Årsresultat		3 405 668	393 226
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 405 668	4 586 788
Sum overføringer og disponeringer		3 405 668	4 586 788



Organisasjonsnr: 955 592 611
LINDERUD BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 239 704	38 239 704
Maskiner og anlegg	2	21 983	43 971
Sum varige driftsmidler		38 261 687	38 283 675

Sum anleggsmidler		38 261 687	38 283 675
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		105 285	290 504
Andre fordringer		882 794	754 256
Sum fordringer		988 079	1 044 760

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 967	1 398 878
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 310 967	1 398 878

Sum omløpsmidler		3 299 046	2 443 638
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		41 560 733	40 727 313
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
Sum innskutt egenkapital		34 400	34 400

Opptjent egenkapital

Udekket tap		43 202 220	46 607 888
Sum opptjent egenkapital		-43 202 220	-46 607 888

Sum egenkapital		-43 167 820	-46 573 488
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	73 882 050	77 588 445
Borettsinnskudd/ Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer	6	1 525 000	1 545 000
Sum annen langsiktig gjeld		83 211 050	86 937 445
Sum langsiktig gjeld		83 211 050	86 937 445
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		846 947	212 712
Skyldige offentlige avgifter		47 126	48 024
Annen kortsiktig gjeld		623 430	776 498
Sum kortsiktig gjeld		1 517 503	1 037 234
Sum gjeld		84 728 553	87 974 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 560 733	41 401 191



Organisasjonsnr: 955 592 611
LINDERUD BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Linderud Borettslag II

Styrets årsberetning for 2021

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 27 april 2020 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Sein Sætre	Erich Mogensøns vei 26
Styremedlem	Per Ivar Alme	Erich Mogensøns vei 16

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær.

Borettslagets forretningsførsel er ivaretatt av **Norberg Eiendomsforvaltning AS**, og revisjonen er foretatt av **Unic Revisjon AS**.

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Per Ivar Alme har bistått med snømåking.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no

Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen i 2021 ble avhold med skriftlig avstemningsfrist 27 april på grunn av Covid-19 restriksjoner på antall møtedeltakere. I perioden 27 april 2021 – 5 april 2022 er det avviklet 13 styremøter. - Også det siste året har Covid-19 forsiktighetsregler gjort det mer omstendelig å ha arbeidsmøter og befaringer med entreprenører, håndverkere, kommunen/bydelen og Citycon.



2. Økonomi

a) **Generell status**

Styret valgte å legge seg på et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene, uten husleieøkning.

b) **Poster med overskridelser**

Personalkostnader: på grunn av Covid 19 og at dugnaden ble kansellert har vi måtte leie inn mer hjelp. Vedlikehold bygninger: her er nesten 1,4 mill. oppgradering av stigeledninger, vedtatt på forrige generalforsamling. Vedlikehold garasjer /p-plass/el bil lading: Gjelder hovedsakelig kjøp av Zaptec ladere. Trappevask: økte på grunn av at ekstra tiltak i forbindelse med Covid 19 vi måtte betale for i 2021 og som vi slapp i 2020

c) **Revisjon**

Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.

d) **Budsjett**

Styret legger opp til et stramt budsjett med lite / moderat aktivitet i 2022 for å holde kostnadene nede. Prisene på strøm og varme er på et uhørt høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Styret har derfor valgt å doble å konto beløpet til den enkelte andelseier. Det er varslet 3 – 4 renteøkninger i løpet av 2022. Styret mener det da vil være en stor belastning for andelseierne om vi i tillegg skulle å øke fellesutgiftene.

3. Vaktmester

a) Pål har valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.

b) Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Dette gir oss mye av fleksibiliteten vi tidligere hadde ved en delt vaktmesterstilling med Linderud Boligsameie 1.

c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.



4. Vedlikehold av bygninger

a) Stigeledninger

Det er oppgradert stigeledninger i EMv 14-24 for å tillate hovedsikringer i leilighetenes sikringssskap på 40A, mot før max. 25A. Stigeledninger i EMv 26-36 vil bli byttet i løpet av våren 2022

b) Varmtvann

Mange i EMv 20-24 opplevde ustabil varmtvann og trykk. For å rette dette ble gjengrodd varmeveksler fra 1964 skiftet ut. Det samme problemet har oppstått i EMv 26-30; varmeveksler vil bli skiftet i løpet av våren 2022.

c) Postkasser

Utskifting til nye, større postkasser ble utsatt hovedsakelig på grunn av pris. Dagens løsning med 44 postkasser i den ene vestibylen og 42 i den andre passet ikke godt med de tilbudte modulene. Det gikk ikke opp i antall, og de større kassene ville bli stikkende ut fra veggen, Med årets stramme budsjett vil dette ikke prioriteres.

d) Baderom – membran og sluk

Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om renovering. Ved renovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.

e) Vinduer

Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt. Andelseier får da regning for dette.

f) Oppussing – Veiledning

«Forholdsregler for Tekniske anlegg i leilighetene» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber.

Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) **TV fellesavtale**

Borettslaget har TV-fellesavtale fra april 2019 med Get, som nå er innlemmet i Telia.

▪ **TV-boks/dekoder**

Avtalen inkluderer deres nyeste **Get boX** (nå **Telia tv-box**) som gir TV i flere former - via internett og klassisk lineært.

Get Box Micro ble delt ut i april 2019. De som er fornøyd med å se TV på «gamlemåten» kan beholde denne, men OBS: Internett-baserte tjenester som TV-arkiv, Filmleie og Opptak sluttet å fungere våren 2020, og Get vil ikke rette dette – da må man oppgradere til ny **boX**.

▪ **Eierskap**

Boksene med tilbehør er kvittert ut av andelseieren, som står ansvarlig for den overfor Telia. Ved salg kan dekoder overdras – send da melding til Telia. Ved utleie må andelseieren sørge for at leietaker har TV-boks.

▪ **Reservasjonsrett**

En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen med virkning fra 1. januar. **Avtaleskjema** må leveres Borettslaget innen 1. november, det hentes fra Borettslagets internet-sider: www.Linderudbo.no. Pr. 1. januar 2022 er det 28 som har reservert seg mot TV-fellesavtale.

b) **Internet fellesavtale**

Vi har kontrakt med **ATMcom** for Internet fellesavtale til 167 kr/mnd. med hastigheten 250 Mb/s symmetrisk. Hastighet opp til 1 Gb/s er tilgjengelig mot tilleggsfaktura.

Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr.

c) **Fibernet**

Fibernet-boksen i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet – dette var et krav for å gi garanti på installasjonen. Man skal ikke selv demontere boksen/fiberkabelen ved oppussing mm, da bortfaller garantien. Ref. dokumentet «*Tekniske anlegg i leilighetene*».

Likevel skjer det stadig ved oppussing av leiligheter at veggboxen åpnes og skrues løs, eller at fiberkabelen strekkes, klippes av eller ødelegges.

NB! Pr. desember 2021 koster det leilighetens andelseier ca. **3600 kr.** å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.



6. Videoovervåking: Vestibyler, vaskerier og gårdsplasser

- Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020.
- Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager, etter krav fra Datatilsynet, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hærverk.
- Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak.

7. Vaskeriene

- **Nytt betalingssystem** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles og kjøpes av vaktmesteren.
- **Reservering:** Etter misbruk av reserveringssystemet tillates det nå å kun EN reservering pr. dag, og max. 3 aktive totalt.

8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod.
- b) For en garasje betaler bruker et depositum på 10 000 kr. Måned sleien er 300 kr for ordinær garasje, og 350 kr for garasje med el-bil lader, som gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Fortum og får derved en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene på borettslagets område. Avregning skjer via Fortum. **Styret foreslår** også i år å legge til rette for EL-bil lading for garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.
- c) **Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg i garasjen umiddelbart skal miste garasjen, og få en reduksjon i innbetalt depositum.** Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare.** Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Fortum og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Fortum. Disse plassene er beregnet for ladene biler og ikke som



parkeringsplass. Styret vurderer å innføre et timesgebyr på dag- og kveldstid dersom bil ikke flyttes fra ladeplassen innen én time etter at den er fulladet.

10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedsleien er 150 kr.
- b) Gjesteparkeringslassene 1 – 19 skal **IKKE** brukes av beboerne i borettslaget. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med dato, telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes.
- c) Styret har måttet taue vekk mindre enn **10** biler som gjentatte ganger har vært feilparkert, eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis.

11. Utearealene

- Dugnaden ble avlyst ut fra Covid-19 forholdsregler.
- Ellers ble det gjort kun nødvendig vedlikehold.
- I år ønsker vi å søke om stønad til: plante noen frukttrær ved blokkene, å sette ut noen pallekarmer til dyrking av grønnsaker, å få opp bedre belysning ved noen av sitteplassene, å etablere noen griller, noen treningsapparater ved lekeplassene.

12. Renovasjon og kildesortering

- De eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverket sorterer posene etter farge med en maskin: Matavfall (grønn), Plast (blå/rosa), Restavfall (handlepose). Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
 - Metall/glass og papp/papir legges i containere ved EM20 eller EM32.

13. Linderud Senter

Citycon, som eier Linderud Senter, har forespurt styret om mulig kjøp av Borettslagets område nord for EM32, mellom transformatorstasjon og senteret.

- Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge boliger på området.



- Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning viser at det også er stor motstand fra beboerne.
- Styret oppfordre alle sine beboere å gå inn på Oslo Kommunes nettsider og se på planene, og gi sin tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
- Citycon har invitert beboerne til samtaleverksted om utviklingen av Linderud og de regner med at de vil komme med et bud etter at de har hatt disse møtene. Når styret har mottatt et bud vil vi innkalle til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

Mange generes av sigaretttrøyk som trekker opp fra underliggende balkonger. Styret får hvert år flere fortvilte klager fra beboere som ønsker røykeforbud.

Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.

- Forbud er vedtatt av minst to norske borettslag tidligere.
I senere rettssak om lovligheten av forbudet tapte borettslagene.
- En innglasset veranda er å anse som et oppholdsrom i leiligheten, og røykeforbud kan ikke innføres.

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

16. Velferdssaker

Det ble ingen førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Det satt Covid19 en stopper for. Vi håper at vi kan ta opp igjen tradisjonen med førjulstur i år. Og da håper vi at mange vil delta.

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2021 er det overdratt i alt 36 andeler, derav 3 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 4 andel ved arv, ingen ved tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2021. Investeringene er langsiktig finansiert med lån – Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.



Linderud, 25. februar 2022

Ole Jørgen Hernæs

Ole Jørgen Hernæs
Styreleder

Tore Botne
Tore Botne

Tor Erik Hjertøy
Tor Erik Hjertøy

Svein Sætre
Svein Sætre

Per Ivar Alme
Per Ivar Alme



LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2021	2020	2021	2022
Driftsinntekter					
Husleie		kr 15 728 866	kr 16 173 091	kr 15 730 000	kr 15 818 000
Parkeringplassleie		kr 130 250	kr 127 000	kr 130 000	kr 122 000
Garasjeleie		kr 549 550	kr 566 150	kr 560 000	kr 550 000
Tomteleie Holt		kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 67 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 118 878	kr 94 281	kr 100 000	kr 120 000
Andel Fellesstyret		kr 33 618	kr 29 131	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 75 161	kr 86 341	kr 100 000	kr 80 000
Andre inntekter		kr 132 328	kr 122 496	kr 120 000	kr 130 000
Purregebyr		kr -	kr 1 855	kr 3 000	kr -
Sum inntekter		kr 16 866 151	kr 17 297 845	kr 16 840 000	kr 16 917 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000
Styre honorar		kr 280 000	kr 220 000	kr 280 000	kr 280 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 154	kr 465 000	kr 465 000
Personalkostnader	Note 4	kr 851 232	kr 721 886	kr 800 000	kr 820 000
Vedlikehold: bygninger		kr 2 413 980	kr 1 129 521	kr 1 200 000	kr 1 500 000
Vedlikehold: VVS		kr 764 386	kr 1 464 079	kr 1 500 000	kr 800 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 84 179	kr 275 435	kr 200 000	kr 250 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 465 343	kr -	kr -	kr 400 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 51 452	kr 136 143	kr 300 000	kr 150 000
Vedlikehold: heiser		kr 385 687	kr 375 892	kr 300 000	kr 400 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 121 807	kr 120 996	kr 150 000	kr 150 000
Strøm		kr 449 095	kr 409 865	kr 550 000	kr 550 000
Trappevask		kr 922 398	kr 805 374	kr 800 000	kr 900 000
Telia Norge		kr 788 256	kr 798 199	kr 800 000	kr 809 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 383 136	kr 383 136	kr 400 000	kr 383 000
Internet-aksess		kr 689 376	kr 689 376	kr 700 000	kr 689 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 361 611	kr 340 888	kr 400 000	kr 350 000
Forsikring		kr 757 837	kr 666 261	kr 760 000	kr 793 000
Kommunale avgifter		kr 2 049 219	kr 2 061 023	kr 2 080 000	kr 2 185 000
Avskrivning		kr 21 988	kr 21 988	kr 22 000	kr 22 000
Sum driftskostnader		kr 12 331 138	kr 11 110 216	kr 11 732 000	kr 11 921 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger					
		kr 4 535 013	kr 6 187 629	kr 5 108 000	kr 4 996 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 5 317	kr 4 547	kr -	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 1 134 662	kr 1 605 386	kr 1 142 000	kr 1 221 000
Netto finansposter		kr -1 129 345	kr -1 600 839	kr -1 142 000	kr -1 221 000
Årsresultat	Note 6	kr 3 405 668	kr 4 586 790	kr 3 966 000	kr 3 775 000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 3 706 395	kr 3 435 830	kr 3 704 000	kr 3 697 000
Låneopptak		kr -	kr -	kr -	



LINDERUD BORETTSLAG II			
BALANSE			
Eiendeler			
<u>Anleggsmidler</u>		2021	2020
Bygninger	Note 1	kr 36 900 876	kr 36 900 876
Garasjer		kr 1 044 000	kr 1 044 000
Friareal		kr 128 024	kr 128 024
Parkeringsplasser		kr 166 804	kr 166 804
Plenetraktor	Note 2	kr 21 983	kr 43 971
Sum anleggsmidler		kr 38 261 687	kr 38 283 675
<u>Omløpsmidler</u>			
Dører på lager		kr 16 413	kr 16 413
Utestående fordringer		kr 125 575	kr 303 736
Andel Fellesstyret		kr 205 597	kr 171 979
Husleierestanser		kr 105 285	kr 290 504
Forskuddsbetalte kostnader		kr 535 209	kr 262 128
Bankinnskudd		kr 2 286 475	kr 2 047 053
Skattetrekkkonto		kr 24 492	kr 25 703
Sum omløpsmidler		kr 3 299 046	kr 3 117 516
Sum eiendeler		kr 41 560 733	kr 41 401 191
Gjeld og egenkapital			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital		kr 34 400	kr 34 400
Annen egenkapital	Note 6	kr -43 202 220	kr -46 607 888
Sum egenkapital		kr -43 167 820	kr -46 573 488
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Borettsinnskudd		kr 5 600 800	kr 5 600 800
Tilleggsinnskudd		kr 2 203 200	kr 2 203 200
Depositum garasjer		kr 1 525 000	kr 1 545 000
Lån Handelsbanken	Note 3	kr 42 693 448	kr 45 139 068
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3	kr 23 809 208	kr 24 848 713
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3	kr 7 379 394	kr 7 600 664
Sum langsiktig gjeld		kr 83 211 050	kr 86 937 445
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt husleie		kr 242 753	kr 466 145
Avsatt styrehonorar		kr 280 000	kr 220 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 39 480	kr 31 020
Kreditorer		kr 846 947	kr 212 712
Påløpte renter		kr 6 843	kr 6 360
Skyldig skattetrekk		kr 24 488	kr 25 703
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 22 638	kr 22 321
Skyldig feriepenger		kr 54 354	kr 52 973
Sum kortsiktig gjeld		kr 1 517 503	kr 1 037 234
Sum gjeld og egenkapital		kr 41 560 733	kr 41 401 191
		Oslo, 14.02.22	
		31.12.21	
		Ole Jørgen Hernæs /s/	
		styreleder	
Tore Botne /s/	Per Ivar Alme /s/	Tor Erik Hjertøy /s/	Svein Sætre /s/
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS			



LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2021					
Regnskapsprinsipper					
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.					
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>					
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.					
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>					
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.					
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.					
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.					
<i>Fordringer</i>					
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.					
Note 1	Bygninger				
	Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.				
Note 2	Plenraktor				
	Plenraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Avskrives over 10 år				
Note 3	Langsiktig gjeld				
	Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 1,69 %/nedbet 2037				
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t. 1,69 %/nedbet 2041				
	Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 1,69 %/nedbet 2048				
	Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 114.259 til store leiligheter med kr 259.163.				
Note 4	Personalkostnader	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
	Vaktmesterlønn	kr 377 211	kr 365 720		
	Vikartjeneste	kr 286 538	kr 173 219		
	Telefon	kr 4 392	kr 4 392		
	Arbeidstøy	kr -	kr 2 549		
	OTP	kr 9 895	kr 18 949		
	Påløpne feriepenger	kr 54 354	kr 52 973		
	Arbeidsgiveravgift	kr 118 842	kr 104 084		
		kr 851 232	kr 721 886	kr 800 000	kr 820 000
Note 5	Andre driftskostnader				
	Gårdsutstyr	kr 29 436	kr 37 717		
	Snørydding	kr 39 958	kr 38 588		
	Skadedyrbekjempelse	kr 29 028	kr 28 081		
	Husleieservice	kr 110 989	kr 111 232		
	Containertømming/søppel	kr 66 883	kr 24 264		
	Andre honorarer	kr -	kr 8 980		
	Telefon	kr 16 896	kr 14 113		
	Andre kostnader	kr 38 603	kr 39 832		
	Annonser	kr 1 625	kr 1 625		
	Gaver	kr 10 703	kr 13 304		
	Velferdsmidler	kr -	kr -		
	Bankgebyr	kr 17 490	kr 23 152		
		kr 361 611	kr 340 888	kr 400 000	kr 350 000



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Vekstsenteret, Olaf Helsets vei 6
Postboks 150 Oppsal
0619 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Linderud Borettslag II sitt årsregnskap som viser et overskudd på NOK 3 405 668. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap samt 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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 avviklet.

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, 14. mars 2022

Unic Revisjon AS

Arild Breivold

statsautorisert revisor