



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 673 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2022

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 849 051	16 879 232
Sum inntekter		16 849 051	16 879 232
Kostnader			
Lønnskostnad		473 515	456 915
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		499 657	512 255
Annen driftskostnad		13 564 846	10 716 646
Sum kostnader		14 538 019	11 685 816
Driftsresultat		2 311 032	5 193 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		222 201	228 165
Sum finansinntekter		222 201	228 165
Annen finanskostnad		907 108	1 179 340
Sum finanskostnader		907 108	1 179 340
Netto finans		-684 907	-951 175
Ordinært resultat før skattekostnad		1 626 125	4 242 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 626 125	4 242 241
Årsresultat		1 626 125	4 242 241
Totalresultat		1 626 125	4 242 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 626 125	4 242 241
Sum overføringer og disponeringer		1 626 125	4 242 241



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		97 775 550	97 775 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 685 389	4 185 047
Sum varige driftsmidler		101 460 939	101 960 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 460 939	101 960 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 125	162 408
Sum fordringer		176 125	162 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 863 658	4 358 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 863 658	4 358 941
Sum omløpsmidler		4 039 783	4 521 349
SUM EIENDELER		105 500 722	106 481 945

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 871 218	30 245 093
Sum opptjent egenkapital		31 871 218	30 245 093
Sum egenkapital		31 903 218	30 277 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 342 758	59 347 322
Øvrig langsiktig gjeld		16 672 500	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld		73 015 258	76 019 822
Sum langsiktig gjeld		73 015 258	76 019 822
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 341	5 124
Leverandørgjeld		576 905	178 175
Annen kortsiktig gjeld			1 731
Sum kortsiktig gjeld		582 246	185 030
Sum gjeld		73 597 504	76 204 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 500 722	106 481 945



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499850

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 673 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 849 051	16 879 232
Sum inntekter		16 849 051	16 879 232
Kostnader			
Lønnskostnad		473 515	456 915
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		499 657	512 255
Annen driftskostnad		13 564 846	10 716 646
Sum kostnader		14 538 019	11 685 816
Driftsresultat		2 311 032	5 193 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		222 201	228 165
Sum finansinntekter		222 201	228 165
Annen finanskostnad		907 108	1 179 340
Sum finanskostnader		907 108	1 179 340
Netto finans		-684 907	-951 175
Ordinært resultat før skattekostnad		1 626 125	4 242 241
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 626 125	4 242 241
Årsresultat		1 626 125	4 242 241
Totalresultat		1 626 125	4 242 241
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 626 125	4 242 241
Sum overføringer og disponeringer		1 626 125	4 242 241



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE 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		97 775 550	97 775 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 685 389	4 185 047
Sum varige driftsmidler		101 460 939	101 960 596
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		101 460 939	101 960 596
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 125	162 408
Sum fordringer		176 125	162 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 863 658	4 358 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 863 658	4 358 941
Sum omløpsmidler		4 039 783	4 521 349
SUM EIENDELER		105 500 722	106 481 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		32 000	32 000
Sum innskutt egenkapital		32 000	32 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	31 871 218	30 245 093
Sum opptjent egenkapital	31 871 218	30 245 093
Sum egenkapital	31 903 218	30 277 093
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 342 758	59 347 322
Øvrig langsiktig gjeld	16 672 500	16 672 500
Sum annen langsiktig gjeld	73 015 258	76 019 822
Sum langsiktig gjeld	73 015 258	76 019 822
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 341	5 124
Leverandørgjeld	576 905	178 175
Annen kortsiktig gjeld		1 731
Sum kortsiktig gjeld	582 246	185 030
Sum gjeld	73 597 504	76 204 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	105 500 722	106 481 945



Organisasjonsnr: 954 673 413
ØSTRE 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:



Årsmøte 2022

Østre Lindeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 19. juni 2022

Selskapsnummer: 468





Velkommen til årsmøte i Østre Lindeberg Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 16. juni kl. 18:00 og lukker 19. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/468>

Det holdes også et frivillig møte 16. juni kl. 18:00 , Jeriko skole, Jerikoveien 41, 1067 Oslo.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Fysisk møte på Jeriko skole 16. juni kl. 18.00 i forbindelse med Generalforsamlingen

Møt opp i god tid!

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Tillegg til vedtektene - elektronisk kommunikasjon
7. Tillegg til vedtektene - instruks for valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Miljøutvalg



Med vennlig hilsen,
Styret i Østre Lindeberg Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mottok 24. april d.å. krav om fysisk gjennomføring, jf brev fra Yasir Sharif Khan, Kløfterhagen 9 B (eier).

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Krav om fysisk møte GF 2022.pdf

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert som protokollvitner og tellekorps.

Forslag til vedtak

Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 0468Årsrapport til styrerommet.no-korrektur 23.05.22.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 415.000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-

Sak 5

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen 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 (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:



Forslag til vedtak

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

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 6

Tillegg til vedtektene - elektronisk kommunikasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag fra styret om endring av vedtektene – bestemmelse som regulerer elektronisk kommunikasjon.

01.04.2021 trådte det nye bestemmelser om elektronisk kommunikasjon i kraft i borettslagslovens § 1-6. Borettslagsloven er ufravikelig og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uavhengig om de tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

Styrets forslag til vedtak:

Følgende nye punkt tas inn i våre vedtekter:

Nytt punkt 1-3 - Kommunikasjon mellom styret og andelseiere

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget vedtas.



Forslag til vedtak

Nytt punkt 1-3 - kommunikasjon mellom styret og andelseierne tas inn i vedtektene.

Sak 7

Tillegg til vedtektene - instruks for valgkomite

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i frafall av medlemmer i valgkomiteen og en del spørsmål rundt dette temaet, ønsker styret å fremme at følgende instruks blir innlemmet i borettslagets vedtekter, da dette temaet ikke er omtalt eller beskrevet.

Instruks for valgkomiteen i Østre Lindeberg borettslag:

1. Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av minst tre medlemmer. Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere. Medlemmer av styret kan ikke velges inn i valgkomiteen.
2. Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.
3. Valgkomiteen konstituerer seg selv og utnevner selv sin leder etter årsmøtets avslutning. Valget av leder meddeles borettslagets styre.
4. Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet, og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5. Ved frafall i valgperioden, finner valgkomiteen selv nytt medlem. Dette rapporteres til styret.
6. Styret i borettslaget plikter å sørge for at valgkomiteen sitt arbeid blir igangsatt i god tid før det avholdes generalforsamling der det skal foretas valg til tillitsverv.
7. Valgkomiteens leder sørger for innkalling til valgkomiteens møter.
8. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag på kandidater til de tillitsverv i Østre Lindeberg borettslag som er på valg, både i styret og valgkomiteen. Alle medlemmer av sittende styre skal førespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dersom valgkomiteen velger ikke å innstille en person som selv ønsker å fortsette i sitt verv, skal vedkommende varsles om dette.



9. Valgkomitéen skal forvise seg om at de kandidater som det er fremmet forslag på, er valgbare og at de forespørres om de er villig til å påta seg tillitsverv. Valgkomitéen skal ta rimelig hensyn til fordeling mellom kjønnene.

10. Kommer det frem opplysninger av betydning om en eller flere av de foreslåtte kandidater etter at innstillingen er avgitt, skal valgkomitéens leder innkalle valgkomitéemedlemmene til møte for eventuell endring i innstillingen.

11. Det skal føres protokoll fra valgkomitéens møter som underskrives av de fremmøtte.

12. Valgkomitéens innstilling bør være styret i hende 4 uker før ordinær generalforsamling, evt. etter avtale med styret. Dette for at innstillingen og forslaget skal komme med i innkallingen til generalforsamlingen.

13. Valgkomitéen redegjør for sin innstilling på generalforsamlingen.

14. Generalforsamlingen kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomitéen.

15. Generalforsamlingens valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.

16. Endringer i denne instruks må fremmes for og godkjennes av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at denne instruks tas inn i vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ettersom det er flere ganger kandidater til styreverv kommer styre med sin innstilling. Grunnet at de to styremedlemmene som er på valg har flyttet ut av borettslaget kan ikke de stille til gjenvalg. Det er også kommet inn forslag på ny styreleder.

Frem til nå har styret bestått av to kvinner og tre menn, noe styret mener er en heldig fordeling det bør etterstrebes å opprettholde. Med "heldig fordeling" mener styret forholdet 2:3 så lenge full besetning er 5 personer, uavhengig av hvilket kjønn som representerer flertallet i dette forholdet.

Styret har gitt kandidatene mulighet til å oversende en kort presentasjon de ønsker fremlagt overfor årsmøtet.



Styret har i skrivende stund *ikke* mottatt slik informasjon om/fra følgende kandidater:

Anders Jagman, Yasir Khan, Hassan Buhmide.

Styret *har* mottatt slik informasjon om/fra

Christian Opsahl, Elisabeth Strøm, og skal med dette gi uttrykk for sin innstilling:

Styret støtter valg av Elisabeth Strøm som nytt styremedlem. Bakgrunnen for dette ligger i hennes tidligere erfaring som styremedlem og engasjement i borettslaget. I tillegg ser styret positivt på det å opprettholde kjønnsfordelingen.

Som styreleder støtter et samlet styret gjenvalg av Christian Opsahl. Han har vært styreleder i flere perioder og sitter med bred kunnskap og erfaring. Christian startet sitt virke i styreverv her i ØLB som varamedlem, deretter styremedlem for siden å tre inn som styreleder i 2018. Styret opplever Christian som en sindig og grundet person, som innehar alle kvaliteter man ser etter i kandidat til et slikt tillitsverv. Borettslaget er nå inne i en tid med store krav til rasjonelle avgjørelser i saker hvor store verdier er i balansen. Hvordan utfallet for borettslagets økonomi og tekniske tilstand vil bli i tiden som kommer, vil i stor grad avhenge av de personene som bidrar til å ta de viktige beslutningene på vegne av fellesskapet. Christian har vært involvert i alle pågående saker siden starten, og har en omfattende kompetanse som er meget vanskelig å erstatte for andre kandidater. Også uavhengig av dette vil styret støtte gjenvalg av Christian, med bakgrunn i vår fulle tillit til at han skjønner sitt verv på en utmerket måte, slik han har gjort hittil.

>

>

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Jagmann
- Christian Opsahl

Jeg bor i Jerikoveien 43H, er 48 år og jobber som Rådgiver/Prosjektleder ved Akershus Universitetssykehus.

Etter å ha bodd i borettslaget i 24 år og ha vært en del av styret siden 2016 (valgt som styreleder 2018), er jeg fortsatt motivert til å stille til gjenvalg. Som styreleder har jeg stått med begge beinene godt plantet på jorden og etter beste evne styrt borettslaget og styret til gode prosesser og vedtak som overholder alle lover og gjeldende regler/vedtekter.



Jeg mener at det er viktig at styrets sammensetning skal gjenspeile borettslagets andelseiere og beboere, dette da vi som styre skal drifte og vedta på vegne av generalforsamlingen som velger oss og innenfor rammene av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Jeg mener også at alle skal kunne bli hørt, noen ganger er dette kanskje ikke formålsenig, men det gir styret en god pekepinn på ønsker og stemning mellom våre årsmøter.

Borettslaget har en god og sunn økonomi, men borettslaget er over 45 år og vi har mange løpende vedlikeholdsoppgaver og større vedlikeholdsprosjekter foran oss, disse må drives fremover både til det beste for borettslaget og dets andelseiere, men også i henhold til lover og vedtekter. Dette er blant annet arbeider/prosjekter som startet opp i min tid som styremedlem og som jeg fortsatt er veldig motivert til å være med på å slutføre.»

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Strøm
Kandidaten er 58 år og bor i Kløfterhagen 21 F. Hun er gift og har to voksne barn. Har bodd i Kløfterhagen siden 2005. Hun har tidligere sittet to perioder i styret og hadde da rollen som sekretær. Hun er journalistutdannet og jobber til daglig som redaktør for et fagblad.
Det er givende å bidra til et godt bo- og nærmiljø. Det får man rikelig mulighet til gjennom styret i ØLB. Derfor har jeg takket ja på forespørselen om å stille som styremedlem for neste periode.
- Hassan Buhmide
Kløfterhagen 25B
- Yasir Khan
Kløfterhagen 9B.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen kandidat
Valgkomiteen har ikke funnet en kandidat. Vi håper kandidater melder seg på Generalforsamlingen.
- Ingen Kandidat.
Valgkomiteen har ikke funnet en kandidat. Vi håper kandidater melder seg på Generalforsamlingen.
- Nordin Maghnouj
Jerikoveien 59B.



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Frank Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Brentebråten

Sak 10

Miljøutvalg

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Christina Hovland
- Gry Norderhaug
- Ragnhild Flingtorp



Krav om fysisk møte GF 2022, fremmet styret pr epost d. 24.april 2022

Hei.

Vedlagt er krav om at årets generalforsamling skal gjennomføres som et fysisk møte.

Krav om fysisk møte generalforsamling Østre Lindeberg borettslag 2022

Enkelte av andelseierne i Østre Lindeberg borettslag er gjort kjent med at styret har innstilt på å gjennomføre årets generalforsamling digitalt. Andelseierne som har undertegnet dette brev mener at det ikke vil være forsvarlig å gjennomføre generalforsamlingen digitalt i år.

Burettslagslova fikk med virkning fra 1. april 2021 et nytt fjerde ledd i § 7-4, som fjernet kravet om fysisk oppmøte på generalforsamlingen. Styret er i bestemmelsens første punktum gitt kompetanse til å vurdere og avgjøre om det skal gjennomføres fysisk eller digitalt. Det er imidlertid et krav om at en digital gjennomføring vil være forsvarlig. I lovforarbeidene til endringen heter det:

"Kravet innebærer at styret, før det velger møteform, må avveie ulike momenter. Et viktig moment er hvilke saker som står på dagsordenen. Noen saker vil etter sin karakter kunne være uforsvarlig å behandle i en møteapplikasjon. Dette kan for eksempel være kompliserte saker, som forutsetter muntlig diskusjon. Og motsatt; er det kun enkle saker og/eller «formalia», vil digital møtegjennomføring antagelig oftest være forsvarlig. Et annet moment kan være om mange beboere har signalisert at de ikke har nødvendige digitale hjelpemidler eller digital kompetanse, og ikke vil delta med mindre møtet gjennomføres med fysisk oppmøte."

Det er klart at årets generalforsamling ikke kun inneholder formalia og enkle saker. Saken om rehabilitering av borettslagets bad er en komplisert sak som krever muntlig diskusjon. Saken angår samtlige beboere der mange har sterke meninger og innvendinger til tiltaket og der informasjonsflyten har vært mangelfull over lengre tid. Slik vi forstår det skal det på generalforsamlingen fremlegges ytterligere informasjon om nye undersøkelser som utløser et konkret behov for kontradiksjon. Fysisk deltakelse vil legge forholdene bedre til rette for muntlig diskusjon og reell meningsutveksling mellom møtedeltakerne. Fysisk deltakelse både forenkler og gir større trygghet i gjennomføring av stemmegivningen.

Andelseierne mener på denne bakgrunn at styret har kommet til feil konklusjon og at digital gjennomføring ikke vil være forsvarlig. Det følger av burettslagsloven § 7-4 fjerde ledd andre punktum at "[g]eneralforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det."

Det er 320 andeler i borettslaget og minst 10% av andelseiere har signert dette brevet, slik at lovens krav er oppfylt. Vedlegget med underskrifter inneholder 34 underskrifter. Generalforsamlingen må etter dette gjennomføres som et fysisk møte.

Vennlig hilsen

Yasir Khan



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Opsahl	Jerikoveien 43 H
Nestleder	Inger Brentebraaten	Kløfterhagen 23 A
Styremedlem	Lars Musdalslien	Jerikoveien 13 C
Styremedlem	Frank Pedersen	Jerikoveien 53 A
Styremedlem	Stine Thorstad	Bjarne Haugens Gate 40
Varamedlem	Marianne Holand	Kløfterhagen 11 D
Varamedlem	Kristin Iversen	Kløfterhagen 23 A
Varamedlem	Gunnar Endre Skjær	Kløfterhagen 23 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Christian Opsahl Jerikoveien 43 H

Varadelegert

Inger Brentebraaten Kløfterhagen 23 A

Valgkomiteen

Cornelia Normann Christiansen Harald Sohlbergs Vei 26
Kine Stabekk Furustubben 7
Liubov Tishkova Kløfterhagen 9 A

Miljøutvalget

Renata A. Christensen, Ragnhild Flingtorp, Guro G. Holtan og Saana Khalifi.

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

Generelle opplysninger om Østre Lindeberg Borettslag

Borettslaget består av 320 andelsleiligheter.

Østre Lindeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954673413, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Jerikoveien 43-63
Kløfterhagen 1-39

Gårds- og bruksnummer:

112 63 64 65

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten, kjøpt i 1986 er på 59056 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.

Østre Lindeberg Borettslag 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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 16 849 051,-. Dette er omtrent som budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 14 538 019,-. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avskrivninger, høyere strømpriser og økte kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 626 125,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 3 457 537,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 145 000,- for 2022.

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 en økning på kr 500 000,- i forhold til budsjettet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 237 192,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østre Lindeberg Borettslag.

Lån

Østre Lindeberg Borettslag har et lån i Obos-banken med flytende rente på 1,93%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale. 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 01.02.22. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østre Lindeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Østre 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

- oppfylder 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 - Østre 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, 21. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

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.		4 336 319	6 538 203	4 336 319	3 457 537
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 626 125	4 242 241	3 508 500	3 031 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	499 657	512 255	60 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-4 107 595	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 004 564	-2 848 785	-3 000 000	-3 011 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-878 782	-2 201 884	568 500	520 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 457 537	4 336 319	4 904 819	3 977 537
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 039 783	4 521 349		
Kortsiktig gjeld		-582 246	-185 030		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 457 537	4 336 319		



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 725 040	16 722 240	16 738 000	17 476 000
Andre inntekter	3	124 011	156 992	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 849 051	16 879 232	16 838 000	17 576 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-58 515	-41 915	-64 000	-60 000
Styrehonorar	5	-415 000	-415 000	-415 000	-415 000
Avskrivninger	14	-499 657	-512 255	-60 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-11 795	-12 000	-13 000
Andre honorarer		0	0	-6 000	0
Forretningsførerhonorar		-285 885	-278 910	-286 000	-293 000
Konsulenthonorar	7	-140 403	-32 183	-100 000	-100 000
Kontingenter		-64 000	-64 000	-64 000	-64 000
Drift og vedlikehold	8	-2 271 972	-1 231 451	-1 475 000	-1 145 000
Forsikringer		-1 920 309	-1 711 505	-1 933 500	-2 170 000
Kommunale avgifter	9	-2 887 560	-2 630 961	-2 659 000	-2 964 000
Energi/fyring		-1 492 833	-804 594	-1 000 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 941 684	-1 937 134	-2 000 000	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-2 547 451	-2 014 114	-2 347 000	-2 517 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 538 019	-11 685 816	-12 421 500	-13 741 000
DRIFTSRESULTAT		2 311 032	5 193 416	4 416 500	3 835 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	222 201	228 165	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-907 108	-1 179 340	-918 000	-814 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-684 907	-951 175	-908 000	-804 000
ÅRSRESULTAT		1 626 125	4 242 241	3 508 500	3 031 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 626 125	4 242 241		



ØSTRE LINDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 954 673 413, KUNDENR. 468

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 903 637	95 903 637
Tomt		1 871 913	1 871 913
Andre varige driftsmidler	14	3 685 389	4 185 047
SUM ANLEGGSMIDLER		101 460 939	101 960 596
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		176 125	162 408
Driftskonto OBOS-banken		1 850 309	2 349 945
Sparekonto OBOS-banken		2 013 349	2 008 995
SUM OMLØPSMIDLER		4 039 783	4 521 349
SUM EIENDELER		105 500 722	106 481 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 320 * 100		32 000	32 000
Opptjent egenkapital		31 871 218	30 245 093
SUM EGENKAPITAL		31 903 218	30 277 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	56 342 758	59 347 322
Borettsinnskudd	16	16 672 500	16 672 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 015 258	76 019 822
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		576 905	178 175
Påløpte renter		5 341	5 124
Annen kortsiktig gjeld		0	1 731
SUM KORTSIKTIG GJELD		582 246	185 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 500 722	106 481 945
Pantstillelse	17	85 275 000	85 275 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.04.2022

Styret i Østre Lindeberg Borettslag

Christian Opsahl/s/

Lars Musdalslien/s/

Frank Pedersen/s/

Stine Thorstad/s/

Inger Brentebraaten/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 399 928
TV/bredbånd	1 935 360
Trappevask	284 280
Parkering	72 000
Garasje	46 800
Eiendomsskatt	3 472
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 741 840

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 000
Garasje	-4 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	16 725 040

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Betalingsløsning Charge 365	120 911
Nøkler	2 200
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	124 011

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-58 515
SUM PERSONALKOSTNADER	-58 515

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 415 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 033, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-38 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 397
Norconsult AS	-49 006
Ødegård og Lund AS	-18 750
SUM KONSULENTHONORAR	-140 403

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-283 196
Drift/vedlikehold VVS	-142 336
Drift/vedlikehold elektro	-515 080
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-612 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-216 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-160 161
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-197 300
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-73 822
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-968
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 271 972



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 486
Vann- og avløpsavgift	-1 618 943
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-1 257 223
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 887 560

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-257 765
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 750
Driftsmateriell	-71 581
Lyspærer og sikringer	-8 383
Vaktmestertjenester	-1 532 559
Vakthold	-92 470
Renhold ved firmaer	-236 326
Snørydding	-59 650
Andre fremmede tjenester	-3 803
Kontor- og datarekvisita	-17 799
Trykksaker	-19 455
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 033
Andre kontorkostnader	-4 802
Telefon, annet	-17 189
Porto	-4 527
Drivstoff biler, maskiner osv.	-13 575
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-169 419
Bank- og kortgebyr	-3 062
Velferdskostnader	-1 303
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 547 451

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 354
Kundeutbytte fra Gjensidige	217 847
SUM FINANSINNTEKTER	222 201

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-906 965
Renter på leverandørgjeld	-143
SUM FINANSKOSTNADER	-907 108

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

Kostpris/bokført verdi 1980	95 903 637
SUM BYGNINGER	95 903 637

Gnr.112/bnr.63 M. flere

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 Gaupen		
Tilgang 2019	20 000	
Avskrevet tidligere	-8 000	
Avskrevet i år	-4 000	8 000
El-anlegg		
Tilgang 2016	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	1
Gressklipper nr. 1		
Kostpris	273 750	
Tilgang 1993	20 351	
Avskrevet tidligere	-294 100	1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	611 250	
Avskrevet tidligere	-611 249	1
Traktor		
Tilgang 2018	575 688	
Avskrevet tidligere	-205 602	
Avskrevet i år	-82 241	287 845
Utstyr		
Tilgang 2016	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	1
Printer		
Tilgang 2020	26 567	
Avskrevet tidligere	-5 313	
Avskrevet i år	-5 313	15 940
Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	4 081 028	
Avskrevet tidligere	-408 103	
Avskrevet i år	-408 103	



		3 264 823
Traktorgarasje		
Kostpris	108 778	
		108 778
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 685 389

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -499 657

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-66 713 989
Nedbetalt tidligere	7 366 667
Nedbetalt i år	3 004 564
	-56 342 758

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -56 342 758

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1980	-15 232 600
Øket 1995	-42 400
Tilleggsinnskudd	-1 397 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-16 672 500

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 672 500
Pantelån	56 342 758
TOTALT	73 015 258

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

Bygninger	95 903 637
Tomt	1 871 913
TOTALT	97 775 550

Styrets beretning 2021

Innledning

Styret har avholdt 11 ordinære styremøter i 2021, og et hundretalls saker og beboerhenvendelser har vært behandlet. Det er avholdt ekstraordinært årsmøte i forbindelse med vedlikeholdsplan for borettslagets rør- og avløpssystem, med utfall at det skal utføres ytterligere kartlegging av borettslaget med etterfølgende tilstandsrapport. I tillegg har styret hatt arbeidsmøter, befaringer, møter med OBOS og andre samarbeidspartnere, samt utført vernerunder for å forebygge i henhold til god drift og HMS. Det er produsert og distribuert mange rundskriv i løpet av året, og styret har også benyttet seg av egen nettside (vibbo) som informasjonskanal. OBOS sin SMS-tjeneste ble brukt da det var hensiktsmessig.

Styret har gjort grep for å forebygge dårlig/uheldig bruk av nytt avfallshåndteringsanlegg på eiendommen. Dette gjelder i hovedsak merarbeid for vaktmester ved å stake og løse opp kilinger og fortetninger som skyldes beboernes manglende evne til å stykke opp pappavfall iht. gitte anvisninger. Styret står også ansvarlig for drift og vedlikehold av eiendommen, som i det daglige skjøttes av firmaet Brøtmet Park og Vedlikehold ved Anton Brøtmet.

Ute- og bomiljø

Vaktmester Anton Brøtmet har det daglige ansvaret for vedlikeholdet av borettslagets bygninger og uteområder. Styret gir føringer for kostnadsrammer, og godkjenner og attesterer innkjøp av betydning, som eventuelle varige installasjoner og inngrep. Vaktmester gir grundig informasjon om dette arbeidet gjennom detaljerte månedsrapporter til styret.

I løpet av året har styret fått meldinger om hærverk på eiendommen, egg- og stenkasting på boliger, lek med ild på bygningsmasse og innbrudd i garasjeanleggene med hærverk og tømning av pulverapparat. Styret opplever samtidig en relativt stabil nedgang av klager om husbråk og nabokonflikt, sammenliknet med tidligere år.

Generalforsamlingen vedtok nye husordensregler i 2018, og nye endringer/tilføyelser i disse og i vedtektene, ble innlemmet i 2021. Dokumentene Vedtekter og Husordensregler er publisert på vibbo, og alle andelseiere og beboere plikter å sette seg godt inn i disse. Å bo i et borettslag betyr at man bor tett på hverandre. Alle må derfor vise gjensidig hensyn for at bomiljøet skal oppleves som trygt og trivelig. Dette innebærer også at vi samtidig utviser god naboskaps ånd, og aksepterer såkalt «normal livsutfoldelse». Styrets reaksjoner begrenser seg til brudd på husordensreglene. Brudd på lov og ordensforstyrrelse for øvrig er det kun håndhevende myndighet som kan sanksjonere mot. Ved mistanke om kriminell aktivitet, ring 02800. Ved pågående hendelse og ved fare for liv og helse, ring 112.

Også i 2021 ble Rusken gjennomført - riktignok på en meget spesiell måte - men gjennomføringen var så vellykket at styret har besluttet å benytte samme form i 2022.



Større prosjekter

Våtrom

Styret etterstreber å forvalte borettslagets verdier på en langsiktig bærekraftig og økonomisk forsvarlig måte. Det jobbes videre med prosjektet rør- og våtromsfornyelse, og ekstraordinær generalforsamling har besluttet å starte forfra med nye tilstandsvurderinger. Nye vurderinger knyttet til planlegging og prosjektgjennomføring gjøres fortløpende, og andelseierne oppdateres fortløpende når ny og relevant informasjon i saken foreligger.

Forsikringsskader

Det er meldt inn en stadig økende mengde forsikringsskader i løpet av året. I nesten alle tilfellene er dette fukt- og vannskader. Det har også vært et par tilfeller av råte/soppskade. Melding om tilfeller av skadedyr innendørs er imidlertid av mindre omfang enn tidligere. Sakene behandles og håndteres fortløpende.

Økonomi

Den økonomiske situasjonen i borettslaget er stabil, og økonomistyring er noe styret jobber med kontinuerlig. Et stort usikkerhetsmoment knyttet til forsikringsselskapenes økning av allerede høye forsikringspremier, og styret får signaler om at tiltak må på plass for å tilfredsstille krav om vedlikehold dersom forsikringsvilkårene skal dekke skader videre fremover. Dette gjelder særskilt forebygging av vannskader.

Med vennlig hilsen,
Styret
Østre Lindeberg Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

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.

STYRET

Beboerne kan kontakte styret via brev, e-post.

Styret avholder styremøter i Velrommet den første torsdagen i hver måned fra kl. 18.00.

Brev kan legges i postkassen ved Kløfterhagen 27B eller sendes via

e-post: styret@olbrl.no

Kun ved akutte tilfeller: Styretelefon: 90562740.

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.

VAKTMESTER

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Brøtmet park og vedlikehold.

PARKERING

Borettslaget har P-plasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass, kan ta kontakt med styret på e-mail: styret@olbrl.no for å komme på ventelisten.

Ordningen med parkeringsselskap videreføres. Firmaet P-Service AS foretar kontrollen. Portåpner og nøkler til garasjeanlegg fås kjøpt hos Rosings.

NØKLER/SKILT

Nøkler og skilt til ringeklokke kan bestilles hos vaktmester. Postkasseskilt bestilles via Posten.no.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82174384. 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.

GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 Eiendomsforvaltning AS.

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 22865500.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Østre 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Avfallsbrønner	Investert i 21 nedgravde brønner på 5 forskjellige standplasser.
2018	Div	<ul style="list-style-type: none">• Bytte av kabel-TV og bredbåndleverandør- HomeNet er leverandør av TV-og bredbåndstjenester fra 01.07.2018• Vedlikehold av garasjedekket- Gjelder Kløfterhagen 9, Øvre• Utbedring av enkelte rekkehustak- Gjelder Kløfterhagen• Ventilasjon, søppelsjakt, drenering, vaktmestergarasjen, ny port garasje- Rens av søppelsjaktene og ventilasjonsanleggene i blokkene.- Utbedring av vaktmestergarasjen.- Utskifting av interne skilt.- Større dreneringsjobb i Kløfterhagen 35.- Ny port til garasjeanlegget Kløfterhagen 9 nedre plan.- Ny ståltrapp i Jerikoveien.
2017	Div	Oppgradert utearealene med nye lekeapparater Nye gjerder Nytt kjøkken og oppussing av velrommet
2016	Utomhus, gjerde, velferdsrom	Maling av blokker og rekkverk
2015	Fasase blokker	Asfaltering, maling av rekkehusene
2014	Fasade rekkehus, asfaltering	Større dreneringsjobb i Jerikoveien 43
2012	Utomhus	<ul style="list-style-type: none">- Felling av trær på fellesområdet- Rensing av ventilasjonsanlegget blokker- Innkjøp av traktor, og annet mindre utstyr- Nye brannslukningsapparater garasjeanlegg- Skiftet til nye stoppekraner for utekraner rekkehus- Montert sklisikring rekkehus etter pålegg fra Oslo kommune- Brann- og redningsetaten. Utbedret veien ved Jerikoveien 49 og 51
2011	Utomhus, ventilasjon, stoppekraner m.m	Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås i inngangsdører og sykkelboder i blokkene, nye søppelkasser i hele borettslaget. <ul style="list-style-type: none">• Nye gjerder, stoppekran- Nye gjerder.
2009	Oppgr. lekeplasser. Nye gjerder, stop.kr	



2009	Nye gjerder	- Nye varmtvannsberedere i blokkene. - Nye hovedstoppekraner inn til blokkene. Nye gjerder. Nye varmtvannsberedere i blokkene. Nye hovedstoppekraner inn til blokkene.
2008 - 2009	Rehab. garasjeanlegg i Kløfterhagen 9	2008 Nye lekeapparater og oppgradering av lekeplasser, skifte av lås 2008/09 Betongrehabilitering og katodisk beskyttelse av garasjeanlegg/grunnmur i Kløfterhagen 9.
2006 - 2008	Fasaderehabilitering	Fasaderehabilitering av blokker og rekkehus
2005	Nye stoppekraner	Nye stoppekraner
2004	Nye postkasser	Bytte postkasser i blokkene Ombygging til kunstgress på fotballbanen
2003	Brannvarsling	Utskifting av samtlige brann- og røykvarslere
2002	Tak	2002 Rehabilitering av tak på alle blokkene
2000 - 2001	Maling	2000/01 Maling av blokkene
1977 - 1998	Historikk	1998 Ny belysning i gangveiene i forbindelse med norettslagets 20-års jubileum. Bygging av papirhusene. 1998/97 Brannsikring av loftene i rekkehusene. 1997 Alle lekeplasser opprustet etter EU-regler 1996/97 Maling av rekkehusene og rekkverkene på blokkene 1996 Rehab. Av velferdsrommet med nye møbler 1993/94 Nye tak på rekkehusene 1994 Montering av porttelefoner i blokkene 1993 Kabelanlegget skiftet til bredbånd 1991/92/93 Fullstendig betongrehabilitering/oppussing av blokkene 1990 Maling av rekkehusene 1988 Vedtak fattet om regler for utbygging av rekkehusene 1986 Traktorgarasjen i Jerikoveien bygges 1985/86 Beising av rekkehus og blokker



1985 beslutning ble tatt om kjøp av
kommunens festetomt
1980 Borettslaget ble overtatt som
eget lag
1980/81 Beising av rekkehus og
blokker
1979 Vei 2309 fikk navnet
Jerikoveien
1978 Vei 2310 fikk navnet
Kløfterhagen
1977 Konstituering av
tillitsmannsutvalg (TU)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 16.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.22

Selskapsnummer: 468 **Selskapsnavn:** Østre Lindeberg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Arvid Florea-Hygen og Torbjørn Klouman Hallert er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 415.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling</p> <p>Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Tillegg til vedtektene - elektronisk kommunikasjon

Nytt punkt 1-3 - kommunikasjon mellom styret og andelseierne tas inn i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 7 Tillegg til vedtektene - instruks for valgkomite

Generalforsamlingen vedtar at denne instruksen tas inn i vedtektene.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Anders Jagmann
 Christian Opsahl

Styremedlem (2 skal velges)

- Elisabeth Strøm
 Hassan Buhmide
 Yasir Khan

Varamedlem (3 skal velges)

- Ingen kandidat
 Ingen Kandidat.
 Nordin Maghnoij

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

- Frank Pedersen

Varadelegat (1 skal velges)

- Inger Brentebraaten

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 10 Miljøutvalg

Medlem (3 skal velges)

Christina Hovland

Gry Norderhaug

Ragnhild Flingtorp

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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