



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 054 563	16 784 427
Annen driftsinntekt		835 310	585 972
Sum inntekter		18 889 873	17 370 399
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 103 050	1 118 903
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	21 983
Annen driftskostnad	5	10 737 038	10 989 769
Sum kostnader		11 840 088	12 130 655
Driftsresultat		7 049 785	5 239 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 813	39 752
Sum finansinntekter		125 813	39 752
Annen rentekostnad		3 222 929	1 807 104
Sum finanskostnader		3 222 929	1 807 104
Netto finans		-3 097 116	-1 767 352
Ordinært resultat før skattekostnad		3 952 669	3 472 392
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 952 669	3 472 392
Årsresultat	6	3 952 669	3 472 392
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 952 669	3 472 392
Sum overføringer og disponeringer		3 952 669	3 472 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 239 704	38 239 704
Maskiner og anlegg	2	0	0
Sum varige driftsmidler		38 239 704	38 239 704
Sum anleggsmidler		38 239 704	38 239 704
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		82 431	130 969
Andre fordringer		746 265	580 921
Sum fordringer		828 696	711 890
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 207 423	2 097 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 207 423	2 097 382
Sum omløpsmidler		4 036 119	2 809 272
SUM EIENDELER		42 275 823	41 048 976
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	2023	2022
Udekket tap	6	35 777 159	39 729 828
Sum opptjent egenkapital		-35 777 159	-39 729 828
Sum egenkapital		-35 742 759	-39 695 428
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	67 406 673	70 394 627
Borettsinnskudd/Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer		1 620 000	1 570 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 830 673	79 768 627
Sum langsiktig gjeld		76 830 673	79 768 627
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		376 833	233 601
Skyldige offentlige avgifter		52 910	55 814
Annen kortsiktig gjeld		758 166	686 362
Sum kortsiktig gjeld		1 187 909	975 777
Sum gjeld		78 018 582	80 744 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 275 823	41 048 976



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 364657

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 08.05.2024



Organisasjonsnr: 955 592 611
LINDERUD BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		18 054 563	16 784 427
Annen driftsinntekt		835 310	585 972
Sum inntekter		18 889 873	17 370 399
Kostnader			
Lønnskostnad	4	1 103 050	1 118 903
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	21 983
Annen driftskostnad	5	10 737 038	10 989 769
Sum kostnader		11 840 088	12 130 655
Driftsresultat		7 049 785	5 239 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		125 813	39 752
Sum finansinntekter		125 813	39 752
Annen rentekostnad		3 222 929	1 807 104
Sum finanskostnader		3 222 929	1 807 104
Netto finans		-3 097 116	-1 767 352
Ordinært resultat før skattekostnad		3 952 669	3 472 392
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 952 669	3 472 392
Årsresultat	6	3 952 669	3 472 392
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		3 952 669	3 472 392
Sum overføringer og disponeringer		3 952 669	3 472 392



Organisasjonsnr: 955 592 611
LINDERUD BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 239 704	38 239 704
Maskiner og anlegg	2	0	0
Sum varige driftsmidler		38 239 704	38 239 704

Sum anleggsmidler		38 239 704	38 239 704
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		82 431	130 969
Andre fordringer		746 265	580 921
Sum fordringer		828 696	711 890

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 207 423	2 097 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 207 423	2 097 382

Sum omløpsmidler		4 036 119	2 809 272
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		42 275 823	41 048 976
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	6	35 777 159	39 729 828
Sum opptjent egenkapital		-35 777 159	-39 729 828

Sum egenkapital		-35 742 759	-39 695 428
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	67 406 673	70 394 627
Borettsinnskudd/ Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer		1 620 000	1 570 000
Sum annen langsiktig gjeld		76 830 673	79 768 627
Sum langsiktig gjeld		76 830 673	79 768 627
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		376 833	233 601
Skyldige offentlige avgifter		52 910	55 814
Annen kortsiktig gjeld		758 166	686 362
Sum kortsiktig gjeld		1 187 909	975 777
Sum gjeld		78 018 582	80 744 404
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		42 275 823	41 048 976



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 2023

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 28 mars 2023 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	Svein Sætre	Erich Mogensøns vei 26
Styremedlem	Omar Lazreg	Erich Mogensøns vei 14

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær. Varamedlem Asle Mandt har møtt på styremøtene i den perioden Tore Botne har vært i Thailand. Tore Botne har deltatt på møtene via Teams. Omar Lazreg flyttet fra borettslaget i desember; varamedlem Per Ivar Alme har deltatt på styremøtene.

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.

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 28 mars 2023 ble igjen avholdt på Linderud skole, i auditoriet.

I perioden 28 mars 2023 – 16 april 2024 er det avviklet 15 styremøter.



2. Økonomi

- a) På grunn av veldig høye strøm- og fjernvarmepriser valgte vi å doble a konto beløpet til den enkelte beboer i 2022. På grunn av strømstøtte og at strømprisene ble lavere enn forventet kunne vi justere ned a konto beløpet for de aller fleste i 2023.
Det ble varslet fra Norges Bank at renten ville økes flere ganger i løpet av fjoråret, så det ble noen justering med renteheving på lånene våre.
- b) Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og vi valgte også i fjor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjettforslaget for 2024 er det varslet prisoppgang fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning i år igjen på ca. 500 000 kr.
- c) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- d) Budsjettet for 2024 blir stramt.
Styret engasjerte høsten 2022 Opak AS til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. I år legger vi opp til å gjennomføre de Opak-tiltakene som bør gjøres innen 1-3 år. Vi ønsker i tillegg å bytte ut de 24 avtrekksviftene i heishusene, oppgradere utgangsdørene og installere ett nytt elektronisk låsesystem. Dette vil nok medføre at vi må øke husleien.
- e) Prisene på strøm og varme er fremdeles på et høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er i år varslet at det ikke vil bli noen renteøkninger; kanskje heller en nedsettelse hvis inflasjonen bremses.
- f) Styret har sagt opp renholdsavtalen med Ren Service AS på grunn av høy pris, og inngått avtale med Eurox Renhold som begynner hos oss 1 juni 2024.



3. Vaktmester

- a) Pål har vært en del sykemeldt – det har synliggjort hvor sårbare vi er. Mange oppgaver ble ikke gjort eller tok for lang tid før de ble tatt tak i. Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Petter har dessverre også vært en del syk. Jeg tok en avgjørelse om at Pål og Petter hadde sommerferie en uke samtidig i fellesferien. Dette for å se forskjellene det er på vinter og sommerhalvåret. Dette har medført i at Styret har sett på forskjellige vaktmesterløsninger, som å ansette en på deltid eller knytte oss til en vaktmestersentral. Pål har som tidligere valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret vil takke **Velferdskomiteén** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget. Vi vil spesielt takke Per Ivar Alme og Arild Hønsvik som har steppet inn og hjulpet borettslaget når Vaktmesteren har vært syk.
- 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) **Pipen**
Det er laget ett lokk til pipen med utlufing. Stigen til pipen er festet.
- b) **Tak over utgangspartiene**
Takene over inngangsdørene er reparert.
- c) **Byttet til termostatventiler i fellesrommene**
- 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**
Veiledningen «**Tekniske anlegg i leilighetene**» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber.



Det er ikke lov å gjøre noe med bærevegger / betongvegger.
Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) **TV fellesavtale**

Borettslaget har TV-fellesavtale med Telia. Den ble inngått med daværende Get i april 2019, for 3 år. Styret fornyet avtalen for 3 nye år på høsten 2023. Hver husstand velger kanaler/tjenester fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen. Ytterlige tjenester kan bestilles, og andelseieren får da faktura for tilleggene direkte fra Telia. **TV-boks/dekoder:** Fellesavtalen inkluderer 1 stk. «**Telia TV-box**» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, Strømmetjenester, TV-arkiv, Filmleie, Opptak. I april 2019 var ikke den boksen klar, og «Get Box Micro» delt ut til leilighetene. «Micro» er nå utdatert, og fungerer bare til lineær-TV fra kabel. Telia leverer nå kun den nye boksen, og anbefaler de som ikke har gjort det enda å oppgradere kostnadsfritt - kontakt Telia kundeservice.

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

Reservasjonsrett: En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen ved overtakelse av leilighet, og ellers årlig med frist 1. november/i effekt fra 1. januar. Det skjer ved at utfylt **avtaleskjema** leveres Borettslaget – skjema hentes fra Borettslagets nettsider på www.Linderudbo.no under TV-avtale. Det var 49 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2024.

b) **Internet fellesavtale**

Vi har kontrakt med firma ATMcom på Internet-tilgang gjennom fibernettet med fellesavtale til 195 kr/mnd/leilighet. Hastigheten ble i desember økt fra 250 til 1000 Mb/s (symmetrisk). 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, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.

c) **Fibernet**

En fibernet-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i veggen, forseglet og plombert – det var et krav for å gi garanti på



installasjonen. Garantien bortfaller hvis andre enn Borettslagets autoriserte firma åpner/demonterer boksen eller strekker/kutter fiberkabelen, ref. dokument «Tekniske anlegg i leilighetene». Dessverre skjer det stadig ved oppussing at veggboksen åpnes og skrur løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges. **OBS!** Pr. desember 2023 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videoovervåking: Vestibylar, vaskerier og gårdsplasser

- a) Systemet for videoovervåking av gårdsplasser og inngangspartier ble tatt i bruk 8. mars 2017. Kameraer ble montert i alle vaskeriene i juni 2020. På grunn av gjentatte hendelser har vi sett oss nødt til å installere kameraer i trappene ned til kjelleren; så langt gjelder dette EMv 26-30.
- b) Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager iht. Datatilsynets regler, 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.
- c) Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak etter kriminelle hendelser i Borettslaget.

7. Vaskeriene

- a) **Nytt betalingssystem** ble tatt i bruk 11. mai 2020. Reservering av vasketid og påfylling av egen konto kan skje på nett i nettleser eller app, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles fra og kjøpes av vaktmesteren.
- b) **Reservering:** Etter misbruk av reserveringssystemet tillates det nå å kun EN reservering pr. dag, og max. 3 aktive totalt.
- c) I de 4 **vaskeriene** er flere menyspråk lagt til på vasketerminalene i 2023: *norsk, dansk, engelsk, tysk, tyrkisk, arabisk, kinesisk og somalisk.*

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. Fremleie (videre utleie til andre) av garasje er ikke tillatt.
- b) For en garasje betaler leietakeren et depositum på 10 000 kr.
 - Måned sleien er 300 kr. for ordinær garasje.
 - Måned sleien er 350 kr. for garasje med el-bil lader. Det gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Charge365, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Charge365.



- c) Styret foreslår også i år å legge til rette for EL-bil lading i garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20. Dette vil gjennomføres kun hvis økonomien tillater det.
- d) Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg for lys 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 betalingsystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

- a) Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Charge365 (Fortum sa opp avtalen med oss) og få en brikke fra dem. Avregning skjer nå via Charge365.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Biler som står mer enn 2 timer etter full lading mellom kl. 08 og 21 vil få gebyr.

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, og heller ikke av ansatte som jobber på Linderud senter. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med **Gyldighetsår, andelsnummer** for leiligheten som besøkes og **telefonnummer** til bileier eller andelseier. **Kortet må derfor skiftes hvert nyttår!** Gebyr ilegges ved ugyldig/manglende kort og mer enn 4 dagers parkering.
- c) **P-service** har siden mai 2023 kontrollert område for feilparkerte biler. Det har vist seg at det nå er veldig lite feilparkeringer. Kjøretøy som er registret på adresse EMv 14-36 kan ikke stå parkert på gjesteparkeringen.

11. Utearealene

- a) Vi oppfordrer folk til å komme med innspill til styret og til velferdskomiteén.
- b) Grorudalssatsingen ga oss i 2022 tilskudd på 50% av midler til å:
 - Plante 11 frukttrær på i grøntområdene.
 - Dyrkingskasser for grønnsaker.
 - 2 nye sykkelstativer, så nå har alle blokkene en sykkelbod med stativ.
 - Bedre belysning på sitteplassene ved EMv 18 og 24.
 - Bedre belysning av gavl/endevegg EMv 30 og 36.
 - Innkjøp av flotte griller med avlastningsbord, en til hver blokk.

Borettslaget fikk omsider pengene for 2022 i november 2023, etter flere omganger papirarbeid. Vi takket nei til beplantningstilskudd i 2023.

- c) Velferdskomitéen har inviterte beboerne til flere aktiviteter med både kaker, mat og drikke. De ønsker å gjøre flere tiltak i år. De ønsker flere beboer til velferdskomitéen spesielt fra EMv 14-18 og 20-24. Styret har kjøpt inn to «pop up» telt og en høyttaler med mikrofon med tanke på flere aktiviteter.

12. Renovasjon og kildesortering

- a) De to eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- b) **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverkets maskin sorterer posene etter farge: Matavfall (grønn), Plast (fiolett), Restavfall (handlepose). Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport. Metall/glass og papp/papir legges i containere i mateveien ved EMv20 eller EMv32.

13. Linderud Senter

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

- a) Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge mange boliger på området.
- b) Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Avstemning i 2020 viser at det også er stor motstand fra beboerne.
- c) Styret oppfordrer alle andelseiere til å besøke Oslo Kommunes nettsider <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=202000978> – se på planene, og gi tilbakemelding til Plan- og bygningsetaten.
- d) 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 avholdt disse møtene. Styret har mottatt et tilbud som vi ikke var fornøyd med. Per dags dato venter vi på et bedre tilbud med flere innbakte goder.
- e) Vi har fått ett forhandlingstilbud som styret synes var veldig dårlig. De hadde blant annet utelatt erstatningsgarasjer, boder og tok mer areal enn vi var blitt enige om. Styret sitter fremdeles og venter på et bedre tilbud, men har ikke hørt noe fra dem. Når vi får ett endelig tilbud fra Citycon vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.



14. Regelverk for Borettslaget - Språk

Styret har innsett at ikke alle beboere i Borettslaget behersker norsk, og at en del dermed ikke kan lese vårt regelverk og våre veiledninger. Vi har som et kompromiss valgt å oversette vedtekter, ordensregler og utvalgte veiledninger til engelsk, som forstås av svært mange i verden. Flere veiledninger vil bli oversatt etter behov.

Det anses ikke aktuelt å oversette regelverket til flere fremmedspråk. Dokumentene finnes under [Linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk](https://linderudbo.no/L2/index.html#Regelverk)

15. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

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

Dessverre vil et slikt forbud være juridisk tvilsomt.

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

Vi har det siste året fått veldig mange klager på hasjlukt fra enkelte leiligheter. Hasjrøyking er fremdeles forbudt.

16. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

17. Velferdssaker

Det ble igjen en veldig hyggelig førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Ett stopp på Nordbye hvor folk fikk snaue 2 timer til å handle på før vi dro til Color line og dens fantastiske buffet med masse varme og kalde retter, desserter og kaker. Det er plass til flere så håper flere blir med på neste tur.

18. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2023 er det overdratt i alt 20 andeler, derav 2 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 1 andeler ved skifte, og ingen ved tvangssalg.

19. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2023. Investeringene er langsiktig finansiert med lån – Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.



20. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 13. mars 2024

Ole Jørgen Hernæs /s/

Styreleder

Tore Botne /s/

Tor Erik Hjertøy /s/

Svein Sætre /s/

Per Ivar Alme /s/



LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
Driftsinntekter					
Husleie		kr 17 279 963	kr 16 037 677	kr 17 135 000	kr 17 634 000
Parkeringsplassleie		kr 129 150	kr 123 900	kr 125 000	kr 130 000
Garasjeleie		kr 577 950	kr 555 350	kr 550 000	kr 594 000
Tomteleie Holt		kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 100 000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000
Vaskeripenger		kr 116 482	kr 107 501	kr 110 000	kr 110 000
Andel Fellesstyret		kr 38 151	kr 36 437	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 277 597	kr 172 741	kr -	kr 300 000
Andre inntekter: bomiljøtilskudd etc		kr 373 080	kr 239 293	kr 130 000	kr 100 000
Sum inntekter		kr 18 889 873	kr 17 370 399	kr 18 147 000	kr 18 998 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	kr 26 000
Styreonorar		kr 300 000	kr 280 000	kr 300 000	kr 325 000
Forretningsførsel		kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 465 000
Personalkostnader	Note 4	kr 803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000
Vedlikehold: bygninger		kr 756 058	kr 1 182 315	kr 1 800 000	kr 3 200 000
Vedlikehold: VVS		kr 525 199	kr 934 912	kr 1 200 000	kr 750 000
Vedlikehold: vaskeri		kr 115 822	kr 278 948	kr 150 000	kr 120 000
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere		kr 325 787	kr 404 541	kr 400 000	kr 500 000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 320 215	kr 446 626	kr 200 000	kr 300 000
Vedlikehold: heiser		kr 513 929	kr 554 584	kr 550 000	kr 550 000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 90 934	kr 67 479	kr 100 000	kr 100 000
Strøm		kr 585 324	kr 394 642	kr 500 000	kr 700 000
Trappevask		kr 997 569	kr 949 830	kr 860 000	kr 1 007 000
Telia Norge		kr 1 039 686	kr 883 343	kr 1 075 000	kr 951 000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 416 160	kr 383 136	kr 416 000	kr 422 000
Internet-aksess		kr 804 960	kr 689 376	kr 805 000	kr 805 000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 459 426	kr 414 248	kr 400 000	kr 500 000
Forsikring		kr 830 560	kr 803 009	kr 828 000	kr 954 000
Kommunale avgifter		kr 2 465 253	kr 2 112 624	kr 2 623 000	kr 2 941 000
Avskrivning		kr -	kr 21 983	kr -	kr -
Sum driftskostnader		kr 11 840 088	kr 12 130 655	kr 13 598 000	kr 15 516 000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 7 049 785	kr 5 239 744	kr 4 549 000	kr 3 482 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 125 813	kr 39 752	kr 50 000	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 3 222 929	kr 1 807 104	kr 2 783 000	kr 3 821 000
Netto finansposter		kr -3 097 116	kr -1 767 352	kr -2 733 000	kr -3 821 000
Årsresultat	Note 6	kr 3 952 669	kr 3 472 392	kr 1 816 000	kr -339 000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 2 987 954	kr 3 487 423	kr 3 118 000	kr 2 826 000



LINDERUD BORETTSLAG II						
BALANSE						
Eiendeler						
Anleggsmidler			2023		2022	
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	
Plentraktor	Note 2		kr -		kr -	
Sum anleggsmidler			kr 38 239 704		kr 38 239 704	
Omløpsmidler						
Dører på lager			kr 16 413		kr 16 413	
Utestående fordringer			kr 52 752		kr 167 385	
Andel Fellesstyret			kr 57 072		kr 18 921	
Husleierestanser			kr 82 431		kr 130 969	
Forskuddsbetalte kostnader			kr 620 028		kr 378 202	
Bankinnskudd			kr 3 207 423		kr 2 097 382	
Sum omløpsmidler			kr 4 036 119		kr 2 809 272	
Sum eiendeler			kr 42 275 823		kr 41 048 976	
Gjeld og egenkapital						
Egenkapital						
Andelskapital			kr 34 400		kr 34 400	
Annen egenkapital	Note 6		kr -35 777 159		kr -39 729 828	
Sum egenkapital			kr -35 742 759		kr -39 695 428	
Langsiktig gjeld						
Borettsinnskudd			kr 5 600 800		kr 5 600 800	
Tilleggsinnskudd			kr 2 203 200		kr 2 203 200	
Depositum garasjer			kr 1 620 000		kr 1 570 000	
Lån Handelsbanken	Note 3		kr 38 340 061		kr 40 372 729	
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3		kr 22 037 124		kr 22 841 663	
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3		kr 7 029 488		kr 7 180 235	
Sum langsiktig gjeld			kr 76 830 673		kr 79 768 627	
Kortsiktig gjeld						
Forskuddsbetalt husleie			kr 334 897		kr 297 026	
Avsatt styrehonorar			kr 300 000		kr 280 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr 42 300		kr 39 480	
Kreditorer			kr 376 833		kr 233 601	
Påløpte renter			kr 20 500		kr 14 657	
Skyldig skattetrekk			kr 27 530		kr 30 674	
Skyldig arbeidsgiveravgift			kr 25 380		kr 25 140	
Skyldig feriepenger			kr 60 469		kr 55 199	
Sum kortsiktig gjeld			kr 1 187 909		kr 975 777	
Sum gjeld og egenkapital			kr 42 275 823		kr 41 048 976	
Oslo, 02.02.24						
31.12.23						
Ole Jørgen Hærnes						
styreleder						
Tore Botne /s/	Omar Karim Lazeg /s/	Tor Erik Hjertøy /s/	Svein Sætre /s/			
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS						



LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2023					
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 Plentraktor					
Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Ferdig avskrevet					
Note 3 Langsiktig gjeld					
Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2037					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 5,55 %/nedbet 2041					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 5,55 %/nedbet 2048					
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 96.100 til store leiligheter med kr 227.718.					
Note 4 Personalkostnader					
		2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmesterlønn	kr	273 886	kr 384 617		
Vikartjeneste	kr	328 511	kr 249 508		
Telefon	kr	4 392	kr 4 392		
Arbeidstøy	kr	555	kr 5 869		
OTP	kr	25 223	kr 18 216		
Påløpne feriepenger	kr	60 469	kr 55 199		
Arbeidsgiveravgift	kr	110 014	kr 121 102		
	kr	803 050	kr 838 903	kr 900 000	kr 900 000
Note 5 Andre driftskostnader					
Gårdsutstyr	kr	33 038	kr 15 822		
Snørydding	kr	45 953	kr 47 081		
Skadedyrbejkjempelse	kr	32 082	kr 33 910		
Husleieservice	kr	117 339	kr 116 003		
Containertømming/søppel	kr	93 154	kr 84 759		
Andre honorarer	kr	3 235	kr 17 961		
Telefon	kr	14 236	kr 10 877		
Andre kostnader	kr	79 369	kr 55 051		
Annonser	kr	1 688	kr 1 688		
Gaver	kr	17 402	kr 12 704		
Velferdsmidler	kr	7 864	kr 5 483		
Bankgebyr	kr	14 066	kr 12 909		
	kr	459 426	kr 414 248	kr 400 000	kr 500 000



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 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 årsregnskapet for Linderud Borettslag II som viser et overskudd på NOK 3 952 669. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap og resultatregnskap 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 rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater [Kontantstrømoppstilling?] for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av rapport fra styret. 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.



UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 20. mars 2024
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor