



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 21.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 454 471	3 762 847
Sum inntekter		3 454 471	3 762 847
Kostnader			
Lønnskostnad		247 688	246 456
Annen driftskostnad		4 205 071	4 223 545
Sum kostnader		4 452 759	4 470 001
Driftsresultat		-998 288	-707 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 793	55 323
Sum finansinntekter		50 793	55 323
Annen finanskostnad		225 911	270 344
Sum finanskostnader		225 911	270 344
Netto finans		-175 118	-215 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 173 407	-922 175
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 173 407	-922 175
Årsresultat		-1 173 407	-922 175
Totalresultat		-1 173 407	-922 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 173 407	-922 175
Sum overføringer og disponeringer		-1 173 407	-922 175



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		507 226	507 226
Sum varige driftsmidler		507 226	507 226
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		507 326	507 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			21 525
Andre fordringer		14 129	9 108
Sum fordringer		14 129	30 633
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 328	925 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 328	925 164
Sum omløpsmidler		416 457	955 797
SUM EIENDELER		923 783	1 463 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 916 456	11 743 049
Sum opptjent egenkapital		-12 916 456	-11 743 049
Sum egenkapital		-12 891 656	-11 718 249
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 397 809	12 354 026
Øvrig langsiktig gjeld		168 000	268 000
Sum annen langsiktig gjeld		13 565 809	12 622 026
Sum langsiktig gjeld		13 565 809	12 622 026
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 395	1 181
Leverandørgjeld		217 528	509 767
Skyldige offentlige avgifter		7 038	2 398
Annen kortsiktig gjeld		23 670	46 001
Sum kortsiktig gjeld		249 630	559 347
Sum gjeld		13 815 439	13 181 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 783	1 463 124



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510115

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 454 471	3 762 847
Sum inntekter		3 454 471	3 762 847
Kostnader			
Lønnskostnad		247 688	246 456
Annen driftskostnad		4 205 071	4 223 545
Sum kostnader		4 452 759	4 470 001
Driftsresultat		-998 288	-707 154
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 793	55 323
Sum finansinntekter		50 793	55 323
Annen finanskostnad		225 911	270 344
Sum finanskostnader		225 911	270 344
Netto finans		-175 118	-215 021
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-1 173 407	-922 175
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-1 173 407	-922 175
Årsresultat		-1 173 407	-922 175
Totalresultat		-1 173 407	-922 175
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 173 407	-922 175
Sum overføringer og disponeringer		-1 173 407	-922 175



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		507 226	507 226
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		507 326	507 326
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		14 129	21 525
Sum fordringer		14 129	9 108
Investeringer			
Sum investeringer		0	30 633
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 328	925 164
Sum omløpsmidler		402 328	925 164
SUM EIENDELER		416 457	955 797
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		24 800	24 800
Sum innskutt egenkapital		24 800	24 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	12 916 456	11 743 049
Sum opptjent egenkapital	-12 916 456	-11 743 049
Sum egenkapital	-12 891 656	-11 718 249
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 397 809	12 354 026
Øvrig langsiktig gjeld	168 000	268 000
Sum annen langsiktig gjeld	13 565 809	12 622 026
Sum langsiktig gjeld	13 565 809	12 622 026
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 395	1 181
Leverandørgjeld	217 528	509 767
Skyldige offentlige avgifter	7 038	2 398
Annen kortsiktig gjeld	23 670	46 001
Sum kortsiktig gjeld	249 630	559 347
Sum gjeld	13 815 439	13 181 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	923 783	1 463 124



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

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

1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl





Til andelseierne i Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 7 juni 2022 kl. 18 i St.Hanshaugen Eldresenter.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lindern Kvartal Nr 1 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Egil Trondsen	Vårveien 2 B
Styremedlem	Morten Borgestad	Geitmyrsveien 62
Styremedlem	Emmy Josefin Helsing	Geitmyrsveien 64
Styremedlem	Henrik Hemmestad	Fayes Gate 3
Styremedlem	Tobias Martinsen	Geitmyrsveien 66
Varamedlem	Ane Berbu Kleppe	Geitmyrsveien 68
Varamedlem	Ina Thale Gjessing Mjåvatn	Geitmyrsveien 64

Valgkomiteen

Sverre Simonsen	Geitmyrsveien 66
Karoline Underthun	Geitmyrsveien 64

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Borettslaget består av 81 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

220 14 16 19 36 40
43 45 53 54 55 56

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det er avholdt ca et styremøte hver måned, agenda på møtene har vært vedlikehold, utbygginger, budsjett og drift og utvikling.

1. Gjennomført sluttoppgjør med Steinbakken Entreprenør. Steinbakken hadde overfakturert en del arbeid og styret måtte hente inn bistand fra advokat for å kunne komme til en minnelig løsning.
2. Ferdigstilling av elbilanlegg. Borettslaget har i dag det mest moderne elbilanlegget på hele St.Hanshaugen.
3. Utbygging av leiligheter. En del andelseiere har den siste tiden tatt kontakt med styret for å starte prosessen med utbygging av loft/kjellere over ens leilighet.
4. Vedlikeholdsplan. Styret har utarbeidet ny vedlikeholdsplan som skal følges kommende år.
5. Skifte av rådgiver. Vår rådgiver i Obos er skiftet ut fra 01.09.2021. Ny rådgiver er Marte Guldahl.
6. Stengte balkonger. Balkongene er stengt i påvente av rapport fra Multiconsult, men rehabilitering av disse må påregnes snarlig.
7. Utbedring av hovedvanninntak. Høsten 2021 har alle tre hovedvanninntak blitt utbedret av VVS Gruppen med stor gevinst.
8. Bytte av vaskebyrå. Vi har også byttet vaskebyrå til ACO rengjøring. Vi revurderer nå andre faste avtaler vi har, og tror at det skal være mulig å effektivisere og spare noe på driften.
10. Utbedring av avvikspunkter i forbindelse med elektrokontroll.
11. Skifte av soilrør i Feyes gate 1
12. Gjennomføring av dugnader vår og høst
13. Befaring/tilsyn av piper av Oslo Brann- og redningsetat.
14. Avslutning av leietakerforhold av næringslokalet.
15. Byttet vaktmesterselskap til Karlisen AS
16. Byttet parkeringsselskap til Vestpark

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 454 471.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av kjellerareal.



Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 452 759..

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til avslutning av drenerings- og El bil prosjektet. I tillegg er det brukt mer enn budsjettert på juridisk bistand og Enerhaugen Arkitektkontor AS.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 173 407 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 166 827 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 693 000 til ordinært vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 450 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindern Kvartal Nr 1 Brl.

Lån

Lindern Kvartal Nr 1 Brl har lån i Obosbanken med 2,15% flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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.



Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22, men som i realiteten kun er en økning på 7 %. Dette fordi i forbindelse med budsjettering for 2022 ble det oppdaget at andelseierne betalte for mye pr. måned på kategorien «lån» i forhold til faktiske lånekostnader. Dette får imidlertid ingen konsekvenser siden andelseierne uansett betaler felleskostnader etter brøk, men for at det skal se riktig ut ble dette rettet opp.

Fra og med 01.01.22 ble derfor kategorien «lån» redusert til faktiske lånekostnader pr. måned og kategorien «felleskostnader» ble økt med tilsvarende beløp, slik at totale felleskostnader pr. måned ikke ble endret, men fordelingen ble riktig på papiret.

I tillegg ble det lagt på en økning på 7% på felleskostnadene for å følge KPI., samt for å forhåpentligvis bygge litt kapital til fremtidig vedlikehold i borettslaget.

Parkeringsleie økte fra 400,- pr. måned til 650,- pr. måned.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet. Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern KV 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern KV 1 som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 12. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Permeo Dokumentnøkkel: KO4ND-V03XI-ZUKUK-DV00IP-OH8K8-CXIZ



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	396 451	1 683 339	396 451	166 827
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 173 407	-922 175	480 500	189 000
Tillegg for nye langsiktige lån	17 13 655 749	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	100 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -12 611 966	-364 713	-396 000	-439 000
Red. annen langs. gjeld	-200 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-229 624	-1 286 888	84 500	-250 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	166 827	396 450	480 951	-83 173

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	416 457	955 797
Kortsiktig gjeld	-249 630	-559 347
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	166 827	396 450

BORETTSLAGET LINDERN KV 1

**ORG.NR. 947 638 246, KUNDENR. 1085****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 376 611	3 392 178	3 391 000	3 696 000
Andre inntekter	3	77 860	370 669	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 454 471	3 762 847	3 391 000	3 696 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 608	-30 456	-31 000	-31 000
Styreonorar	5	-217 080	-216 000	-216 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-7 713	-7 375	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-165 020	-160 685	-123 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-121 523	-102 952	-23 000	-195 000
Drift og vedlikehold	8	-1 688 167	-2 000 712	-416 000	-693 000
Forsikringer		-433 298	-392 160	-404 000	-450 000
Festeavgift		-76 122	-72 908	-73 000	-73 000
Kommunale avgifter	9	-637 943	-553 599	-513 000	-510 000
Energi/fyring		-65 808	-36 380	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-392 690	-365 147	-376 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-616 788	-531 627	-464 000	-494 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 452 759	-4 470 001	-2 696 500	-3 276 000
DRIFTSRESULTAT		-998 288	-707 154	694 500	420 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 793	55 323	0	0
Finanskostnader	12	-225 911	-270 344	-214 000	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-175 118	-215 021	-214 000	-251 000
ÅRSRESULTAT		-1 173 407	-922 175	480 500	169 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 173 407	-922 175		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	507 226	507 226
Aksjer og andeler	14	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		507 326	507 326
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 504	9 108
Kundefordringer		0	21 525
Andre kortsiktige fordringer	15	10 625	0
Driftskonto OBOS-banken		356 237	33 839
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 563	0
Sparekonto OBOS-banken		41 529	891 326
SUM OMLØPSMIDLER		416 457	955 797
SUM EIENDELER		923 783	1 463 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 80 * 3100		24 800	24 800
Udekket tap	16	-12 916 456	-11 743 049
SUM EGENKAPITAL		-12 891 656	-11 718 249
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 397 809	12 354 026
Borettsinnskudd	18	68 000	68 000
Annen langsiktig gjeld	19	100 000	200 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 565 809	12 622 026
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 670	28 991
Leverandørgjeld		217 528	509 767
Skyldige offentlige avgifter	20	7 038	2 398
Påløpte renter		1 395	1 181



11

Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Annen kortsiktig gjeld		0	17 010
SUM KORTSIKTIG GJELD		249 630	559 347

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 783	1 463 124
---------------------------------	--	----------------	------------------

Pantstillelse	21	13 660 000	13 600 000
		0	0

Garantiansvar

Oslo, 20.05.2022

Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Jan Egil Trondsen/S/

Morten Borgestad/S/

Emmy Josefin Helsing/S/

Henrik Hemmestad/S/

Tobias Martinsen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 185 194
Lån	928 170
Leietillegg påbygg	115 508
Parkering	96 000
Lokalleie	43 848
Eiendomsskatt	26 248
Lån påbygg	24 027
Avregning loft	7 148
Korreksjon etterfakturering av felleskostnader	-39 124
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 387 019

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokalleie	-7 608
Parkering	-2 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 376 611

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

Salg av kjellerareal	71 360
Innbetaling	500
Gebyr vedr. utbygging	6 000
SUM ANDRE INNTEKTER	77 860

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 608
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 608

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 217 080.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 713.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-97 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 070
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-20 953
SUM KONSULENTHONORAR	-121 523

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-88 235
Drift/vedlikehold VVS	-70 983
Drift/vedlikehold elektro	-236 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-981 833
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 805
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-7 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 250
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-226 211
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-637
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 688 167

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-26 266
Vann- og avløpsavgift	-325 739
Feieavgift	-17 528
Renovasjonsavgift	-268 411
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-637 943

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-31 519
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 140
Driftsmateriell	-20 864
Lyspærer og sikringer	-2 693
Vaktmestertjenester	-269 835
Vakthold	-18 750
Renhold ved firmaer	-142 531
Snørydding	-46 275
Andre fremmede tjenester	-5 192
Kontor- og datarekvisita	-563
Trykksaker	-1 688
Andre kontorkostnader	-39 253
Porto	-1 880
Bank- og kortgebyr	-3 540
Velferdskostnader	-7 064
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-616 788

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	203
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	704
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 863
Andre renteinntekter	23
SUM FINANSINTEKTER	50 793

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-92 630
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-133 277
Renter på leverandørgjeld	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-225 911

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

Kostpris/Bokført verdi 1951	507 226
SUM BYGNINGER	507 226

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

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

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	10 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 625

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken Eiendomskreditt BM		
Opprinnelig 2017	-13 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 245 974	
Nedbetalt i år	12 354 026	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-13 655 749	
Nedbetalt tidligere	13 655 749	
Nedbetalt i år	-13 397 809	
		-13 397 809
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 397 809

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-68 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-68 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum	-100 000
	-100 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 563
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 475
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 038

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	13 397 809
TOTALT	13 397 809

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

Bygninger	507 226
TOTALT	507 226



INNKOMNE SAKER

A) Disponering og bruk av parkeringsplasser (av styret)

Krav til flertall, 50%

Styret foreslår at andelseiere som disponerer parkeringsplass i borettslaget skal ha folkeregistrert bostedsadresse i Lindern Kvartal 1 og minimum bruke parkeringsplassen 15 dager i løpet av måneden. Styret foreslår at andelseierne som disponerer plass, også fremviser at de er folkeregistrert i borettslaget, slik at parkeringsplassen kommer til nytte til fastboende andelseiere.

Styrets innstilling:

Styrets forslag godkjennes.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Andelseiere som disponerer plass, som et gode etter ansiennitetsprinsippet, skal ha folkeregistrert bostedsadresse i Lindern Kvartal 1, og minimum bruke parkeringsplassen 15 kalenderdager i løpet av en måned. Avvik i bruk i forbindelse med ferier aksepteres.

B) Innkjøring bakgård (av Anne Kristine Rustad)

Krav til flertall, 50%

Jeg har ikke planer om diskusjon vedrørende dette temaet, tror det er ganske utdebattert og man er uenige om hvilke tiltak som er hensiktsmessige og, ikke minst, lovlige. Som jeg har påpekt tidligere vil et utrykningskjøretøy som kommer til våre låste porter garantert melde dette inn som et avvik. Jeg ønsker å påpeke viktigheten av informasjon og klare linjer, derfor vil jeg at styret påtar seg ansvar for å informere AMK og andre nødetater hvilken port som står åpen til enhver tid. Da er de informert i utgangspunktet og videre forklaringer unngås i en nødsituasjon. Et kort apropos her; hengelåsen på den store porten ut mot Geitmyrsveien bør fjernes, gir feil inntrykk.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Styret har ansvar for og gjennomfører informasjon til nødetatene om hvor det finnes tilgjengelighet for deres diverse utrykningskjøretøy til vårt indre gårdsrom. Viktig i forhold til nødssituasjoner.

Styrets innstilling:

Saken avvises. Porten mot Fayes gate har hengelås for å begrense biltrafikk i bakgården. Styret har vært i dialog med nødetatene angående porter og låser og fått det bekreftet at de kan stå som de er.

C) Tørkebåser (av Anne Kristine Rustad)

Krav til flertall, 50%

Hei, vi er mange beboere som savner tørkebåsen i hjørnet ved Linderngata 8! I forbindelse med drenering rundt Fayes gate i april-21 ble den ved en feiltagelse revet. Styret informerte den gang og påpekte at tørkemulighetene skulle gjenopprettes. Til informasjon for nye andelseiere så har vi i mange år hatt tørkemuligheter ute; både i båser v/Linderngata 8 som er det mest solfylte hjørnet av bakgården og var meget populært + mye brukt og også v/porten til Geitmyrsveien der loungen/ pergolaen er idag. Da det sitteområdet ble etablert ble bakre del mot Geitmyrsveien oppgradert fra oppbevaring til tørkebås i fjor og fikk 6 nye tørkesnorer. Det er selvsagt bra men for det første er det ganske lite sol der mesteparten av dagen og for det andre er det ikke nok tørkemuligheter til oss alle, dessverre. Vi er 81 andelseiere her og dersom 2 stk ønsker å vaske + tørke ute f.eks. sengetøy samme dag er det ikke plass nok til det. Det ser ut til å ha blitt etablert sykkelparkering på området der tørkebåsene sto. Vi har en låsbar sykkelbod ved Gm.vn 62/Fayes gt 1; vi har 4 store bøylor til langsykler, evt. vanlige sykler v/Linderngata 4 og ifølge informasjon og planer skulle sykkelparkering ordnes langsmed gresset ved nederste sandkasse mot Fayes gate 5. Det sto sykkelstativ også der før dreneringen. Et viktig moment i en evt diskusjon om dette er at veldig mange av syklene; både de som står der nede men også i den låste sykkelboden sjelden eller aldri er i bruk, og det må ryddes opp i. Vi har alle kjellerbod + fellesarealer i kjellere under hver bygning. Styret minnet om dette i august-21 og oppfordret da til rydding. Jeg ønsker også å nevne at vi står oppført på byantikvarens gule liste. Det innebærer regler og begrensninger for hva som kan endres av fasader og bakgårder. P.S. Dette gjelder for alle Lindern-kvartalene.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Tørkebåsene ved Linderngata 8 oppføres igjen slik de sto. Da får vi beboere tilbake muligheten til å tørke tøy ute i sommersesongen. Evt. kan 1/3 avsettes til sykkelparkering? Dersom dette ikke strider mot evt regler om vern av bygninger/strukturer.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises. Resultatet av spørreundersøkelsen på Vibbo i april 2022 vedrørende tørkemuligheter kontra sykkelparkering i hjørnet LG- FG viser et stort flertall i favør trygg sykkelparkering.

D) Utredning av ny parkeringsløsning (av Ola Morris Innset)

Krav til flertall, 50%

Foreslått av: Are Blytt & Kristin Rogde, Ola & Elizabeth Morris Innset, Mattias Aabakken & Tuva Lindberg

Vårt borettslag har nok så mange parkeringsplasser sett i forhold til størrelsen (20), men det står også over 20 til på venteliste.

- Parkeringsplassene tar mye fellesareal, som ellers ha kunne vært brukt på en måte som kom flere til gode, for eksempel beplantning eller sikker sykkelparkering.

- Det er stort press på parkering i gatene rundt. Dette har økt dramatisk de siste årene og gjør at løsningen slik den er i dag virker utdatert. Parkeringsløsningen med ansiennitet, blir et stort gode, forbeholdt de få.

- I 2021 ble parkeringsløsningene oppgradert med ny infrastruktur: el-bil ladere og reasfaltering, et omfattende prosjekt som hadde stor innvirkning på alle som bruker fellesarealene. Samtidig brukes mange av plassene fortsatt til fossilbiler, og de som ikke har parkering må lade bilen sin på offentlige ladestasjoner mens de vi eier sammen, står ubrukt store deler av døgnet.

Vi foreslår derfor at det opprettes en arbeidsgruppe innen 1. mai 2022, bestående av ett styremedlem og en av oss som har sendt inn forslaget - med oppgave å utforme et mer rettferdig parkeringssystem. Gruppen kan inkludere ekstra andelshavere om de ønsker. Det er mulig at en rotasjonsordning, hvor man får ha parkering i ett år, og så havner bakerst på ventelista igjen, er en god løsning, men kanskje det finnes enda bedre systemer som sikrer at flere av andelshaverne får glede av våre felles eide parkeringsplasser. Et siste alternativ kan være å øke prisen på plassene til noe tilnærmet markedspris, slik at utleie av borettslagets felles eiendom i det minste kan generere inntekter til fellesskapet. Arbeidsgruppen skal utrede alternative løsninger og anbefale en eller flere som så kan stemmes over ved en egen ekstraordinær generalforsamling eller ved generalforsamling 2023.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Det opprettes en arbeidsgruppe innen 1. mai 2022, bestående av ett styremedlem og en av oss som har sendt inn forslaget - med oppgave å utforme et mer rettferdig parkeringssystem. Gruppen kan inkludere ekstra andelshavere om de ønsker. Arbeidsgruppen skal utrede alternative løsninger og anbefale en eller flere som så kan stemmes over ved en egen ekstraordinær generalforsamling eller ved generalforsamling 2023.

Styrets innstilling:

Styret er positive til at det settes ned en arbeidsgruppe, men at gruppen skal bestå av flere medlemmer. Styret foreslår å sette ned en gruppe bestående av et styremedlem, en beboer med parkeringsplass og en uten parkeringsplass som står på venteliste. Styret mener at ansiennitetsprinsippet for tildeling av parkeringsplasser skal ligge til grunn.



Styrets forslag til vedtak

Styrets forslag er å opprette en arbeidsgruppe, bestående av et styremedlem, et medlem med parkeringsplass og en uten parkeringsplass som står på venteliste. Gruppen opprettes i tredje kvartal 2022 og fremmer nytt forslag enten ved ekstraordinær generalforsamling eller ved GF 2023. Styrets innstilling er at ansiennitetsprinsippet fortsatt ligger til grunn for fordeling av parkeringsplasser, men at gruppens mandat er å se på et moderne system som muliggjør deling av parkeringsplasser når andelseiers plass ikke er i bruk.

E) Flytte sandkassen til sydsiden av båten (Kristina Holmblad)

Krav til flertall, 50%

Hei! foreslår at sandkassen flyttes til sydsiden av båten. Dette for å minske støy til leilighetene i LG 6-8

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Lekeinstallasjoner i gårdsrommet plasseres slik at de ikke er til sjenanse for beboere, både med hensyn til innsyn og støy og estetikk.

Styrets innstilling:

Forslaget av avvises. Derimot ser styret på mulighet for å sentrere leke-installasjoner for å frigjøre areal ved "solstripen".

F) Leietaker av næringslokalet (av styret)

Krav til flertall, 50%

Nåværende leietakers kontrakt utløper 01.08.22.

Styret ønsker å finne ny leietaker lokalet med et konsept som skal være både nabolagsforanket og stedstilpasset.

Det skal omfavne en kombinasjon av deli-varer, cafe-varer og et utvalg kolonial- og spesialvarer, samt innslag av botanikk, blomster og andre vekster i henhold til sesong.

Konseptet kan tilby en sesong- og markedsbasert takeaway meny som bygger på et lokalmat-fokuserte råvareutvalg. Dette omfatter også et økologiske frukt- og grønt markedet.

Innehaverne bak konseptet kjenner godt til området rundt Lindern, og bor selv i nærheten. De ønsker å skape noe særegent som fanger opp stemningen og byggets karakter og er åpne for innspill fra nabolaget.

Styret ønsker at andelseierne skal ta del i prosessen med valg av ny leietaker, og har i den forbindelse gått i dialog med Havens som har gjort et godt inntrykk.



Styrets innstilling:

Styrets forslag godkjennes.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Styret får mandat til å fortsette prosessen med Havens og igangsette formelt samarbeid med denne aktøren fra høsten 2022.

G) Revidering av retningslinjer og vedtekter knyttet til utbygging (av styret)

Krav til flertall, 50%

Styret har den siste tiden fått flere henvendelser fra andelseiere som gjelder utbygging av loft/ kjeller. Det er behov for tydeliggjøring og eventuell oppdatering av elementer nedskrevet, og styret ønsker å jobbe videre med dette i løpet av året.

Styrets innstilling:

Styrets forslag godkjennes.

Forslag til vedtak av forslagsstiller:

Styret vil i løpet av tredje kvartal (Q3 2022) ha satt sammen en arbeidsgruppe som skal se på en revidering av retningslinjer og vedtekter knyttet til utbygging. Forslaget vil presenteres ved ekstraordinær generalforsamling når klart, senest ved neste års generalforsamling.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Cathrine Karlsen Hans Nordahls gate 96 A, 0485 Oslo

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Tobias Martinsen Geitmyrsveien 66
Ane Berbu Kleppe Geitmyrsveien 68

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Morten Borgestad Geitmyrsveien 62
Henrik Hemmestad Fayer Gate 3

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Pål Lillevold Geitmyrsveien 68
2. Rebecca Carlsen Geitmyrsveien 62

I valgkomiteen for Lindern Kvartal Nr 1 Brl

Karoline Underthun
Sverre Simonsen



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Det vises til opplysninger som fremkommer i styrets årsrapport. Styret kan kontaktes på epost lindernkvartal1@styrerommet.no og gjennom Vibbo.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Karlsens Vaktmestertjenester AS som kan kontaktes på tlf. 996 25 608. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering: Borettslaget v/styret forvalter og leier ut i alt 20 parkeringsplasser. For nærmere informasjon må interessenter ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles skriftlig ved henvendelse til borettslagets styre, kontakt Vibbo for mer informasjon. Vaskeri Det er fellesvaskerier i kjelleren i Geitmyrsveien 64 og 66, Linderngata 8 og Fayesgate 1. Drift av vaskeriene dekkes av borettslaget. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskinene og tørketromlene, og tenk på at andre enn deg selv også bruker vaskeriet.

Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Lindern Kvartal Nr 1 Brl Brannsikringsutstyr Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lindern Kvartal Nr 1 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019-2021	Drenering og elbilparkering	
2017 - 2017	Drenerer	
2014 - 2014	Piperehabilitering	Alle pipeløp rehabiliteres med innvendig stålrør og piper over tak mures opp.
2012 - 2013	Nye vinduer	
2008 - 2008	Installering av brannvarslingsanlegg	Installering av brannvarslingsanlegg på fellesområder
2004 - 2004	Puss og maling av trappetrinn i oppg.	Puss og maling av trappetrinn og repo i oppgangene.
2004 - 2004	Utbedring av grøntområder i indre gårdsrom.	Utbedring av grøntområder i indre gårdsrom.
2003 - 2003	Omlegging ledninger m.m.	Omlegging av ledninger og kabler i oppgangene. Anskaffelse av nye kjeller- og loftsdører. Puss og maling av vegger og tak i oppgangene.
2000 - 2000	modernisering av alle fellesvaskeriene	Oppussing/modernisering av alle fellesvaskeriene inkl. anskaffelse av ventilasjonsanlegg, varmtvannsberedere og tørketromler.
1999 - 1999	Maling av alle vinduene/vindussprossene	
1992 - 1992	Diverse	1992: Oppussing med ny puss og maling av alle yttervegger og legging av nytt tak, dvs. nye taksteiner. Etterisolering av kjellere (tak) og loft (gulv). Anskaffelse av nye ytterdører og entredører.

1085 Lindern Kvartal Nr 1 Brl



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedestående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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