



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 28.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		16 784 427	16 476 166
Annen driftsinntekt		585 972	389 985
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 370 399</b>	<b>16 866 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	1 118 903	1 131 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 983	21 988
Annen driftskostnad	5	10 989 769	11 177 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 130 655</b>	<b>12 331 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 239 744</b>	<b>4 535 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 752	5 317
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 752</b>	<b>5 317</b>
Annen rentekostnad		1 807 104	1 134 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 807 104</b>	<b>1 134 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 767 352</b>	<b>-1 129 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		3 472 392	3 405 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	38 239 704	38 239 704
Maskiner og anlegg	2	0	21 983
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 239 704</b>	<b>38 261 687</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 239 704</b>	<b>38 261 687</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		130 969	105 285
Andre fordringer		580 921	882 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>711 890</b>	<b>988 079</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 382	2 310 967
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 097 382</b>	<b>2 310 967</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 809 272</b>	<b>3 299 046</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 048 976</b>	<b>41 560 733</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 400</b>	<b>34 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	6	39 729 828	43 202 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-39 729 828</b>	<b>-43 202 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-39 695 428</b>	<b>-43 167 820</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	70 394 627	73 882 050
Borettsinnskudd/Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer		1 570 000	1 525 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 768 627</b>	<b>83 211 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 768 627</b>	<b>83 211 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 601	846 947
Skyldige offentlige avgifter		55 814	47 126
Annen kortsiktig gjeld		686 362	623 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>975 777</b>	<b>1 517 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 744 404</b>	<b>84 728 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 048 976</b>	<b>41 560 733</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 342700

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 28.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.04.2023



Organisasjonsnr: 955 592 611  
LINDERUD BORETTSLAG II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		16 784 427	16 476 166
Annen driftsinntekt		585 972	389 985
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 370 399</b>	<b>16 866 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	1 118 903	1 131 232
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 983	21 988
Annen driftskostnad	5	10 989 769	11 177 918
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 130 655</b>	<b>12 331 138</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 239 744</b>	<b>4 535 013</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		39 752	5 317
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>39 752</b>	<b>5 317</b>
Annen rentekostnad		1 807 104	1 134 662
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 807 104</b>	<b>1 134 662</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 767 352</b>	<b>-1 129 345</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		3 472 392	3 405 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 472 392</b>	<b>3 405 668</b>



Organisasjonsnr: 955 592 611  
LINDERUD BORETTSLAG II

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### 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	21 983
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 239 704</b>	<b>38 261 687</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 239 704</b>	<b>38 261 687</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		130 969	105 285
Andre fordringer		580 921	882 794
<b>Sum fordringer</b>		<b>711 890</b>	<b>988 079</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 097 382	2 310 967
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 097 382</b>	<b>2 310 967</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 809 272</b>	<b>3 299 046</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 048 976</b>	<b>41 560 733</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		34 400	34 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>34 400</b>	<b>34 400</b>

#### Opptjent egenkapital

Udekket tap	6	39 729 828	43 202 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-39 729 828</b>	<b>-43 202 220</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-39 695 428</b>	<b>-43 167 820</b>
------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	70 394 627	73 882 050
Borettsinnskudd/ Tilleggsinnskudd		7 804 000	7 804 000
Depositum garasjer		1 570 000	1 525 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 768 627</b>	<b>83 211 050</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 768 627</b>	<b>83 211 050</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		233 601	846 947
Skyldige offentlige avgifter		55 814	47 126
Annen kortsiktig gjeld		686 362	623 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>975 777</b>	<b>1 517 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 744 404</b>	<b>84 728 553</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 048 976</b>	<b>41 560 733</b>



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 tjenestepensjon  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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 2022**

**1. Styret, Drift**

Ved generalforsamlingen 5 april 2022 fikk styret følgende sammensetning:

<b>Styreleder</b>	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.

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

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Per Ivar Alme har bistått med snømåking.

Borettslagets e-postadresse: [LB2@Linderudbo.no](mailto:LB2@Linderudbo.no)

Vaktmesters e-postadresse: [Vaktmester-L2@Linderudbo.no](mailto:Vaktmester-L2@Linderudbo.no)

Informasjon og regelverk finnes på: [www.Linderudbo.no](http://www.Linderudbo.no)

Den ordinære generalforsamlingen i 2022 ble igjen avholdt på Linderud skole, i auditoriet. I perioden 5 april 2022 – 28 mars 2023 er det avviklet 12 styremøter. Spesielt i første halvdel av 2022 har Covid-19 forsiktighetsregler, gjort det mer omstendelig å ha arbeidsmøter og befaringer med entreprenører, håndverkere, kommunen/bydelen og Citycon.



## 2. Økonomi

- a) På grunn av veldig høye strømpriser måtte vi doble a konto beløpet til den enkelte beboer. 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. Som man ser av regnskapet førte Russlands invasjon av Ukraina til en høy prisvekst på vår drift av Borettslaget. Styret så fort at med den store prisveksten kunne det bli mange poster med overskridelser, og valgte derfor et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene for å slippe en husleieøkning. Som det fremgår av budsjettforslaget for 2023 er det varslet prisoppgang hos fra mange aktører, og ledende er de kommunale avgiftene med økning på over 500 000 kr.
- b) Revisjonen 2021 påpekte at Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.
- c) Budsjettet for 2023 blir stramt. Styret engasjerte høsten 2022 Opak til å lage en tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for eiendommene våre, og budsjettet blir i stor grad styrt av denne. Prisene på strøm og varme er på et uhørt høyt nivå om dagen, og det forventes at dette vil vedvare. Det er som i fjor varslet 3 – 4 renteøkninger i løpet av 2023.

## 3. Vaktmester

- a) Pål har valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.
- b) Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Dette gir oss mye av fleksibiliteten vi tidligere hadde ved en delt vaktmesterstilling med Linderud Boligsameie 1. Styret vil også takke **Velferdskomitéen** og alle andre som har hjulpet til med stort og smått i løpet av året. Dere gjør det trivelig å bo i borettslaget. 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) Stigeledninger**

De siste blokkene (EMv 26-36) fikk oppgradert sine stigeledninger til å tillate hovedsikringer i leilighetenes sikringsskap på 40A, mot før max. 25A. Så nå er alle stigeledningene oppgradert.

**b) Varmtvann**

En gjengrodd varmeveksler fra 1964 ble skiftet ut i EMv 14-18 og EMv 26-30 på grunn av ustabil varmtvann og trykk for beboerne.

**c) 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.

**d) 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.

**e) 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 Get, nå Telia, inngått i april 2019, for 3 år. Styret har tenkt å fornye avtalen i vår. Hver husstand velger kanaler fra en meny for inntil 30 «poeng» som er inkludert i avtalen.

**TV-boks/dekoder:** Fellesavtalen inkluderer nyeste «**Telia TV-box**» som gir flere TV-tjenester: Klassisk lineært, TV-arkiv, Opptak, Filmleie, Strømmetjenester... Den boksen var ikke klar i april 2019, så «Get Box Micro» ble delt ut i stedet. Den fungerer nå bare til lineær-TV fra kabel. De andre tjenestene fås kun med den nyere boksen. For kostnadsfri oppgradering, 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](http://www.Linderudbo.no) under TV-avtale. Det var 37 som hadde meldt seg ut av TV-fellesavtalen pr. 1. januar 2023.

### b) **Internet fellesavtale**

Vi har kontrakt med ATMcom for Internet fellesavtale til 195 kr/mnd. med hastigheten 250 Mb/s symmetrisk. Hastighet opp til 1 Gb/s er tilgjengelig mot tilleggsfaktura. Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr, f.eks. router med bare 100 Mb/s hastighet.

### c) **Fibernet**

En fibernet-boks er installert i hver leilighet. Den er skrudd fast i vegg, 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 skrues løs, eller at fiberkabelen strekkes/kuttes/ødelegges.



**OBS!** Pr. desember 2022 koster det leilighetens andelseier ca. 3600 kr. å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd. Borettslaget har nå hatt første tilfelle der mus har gnagd istykker fiberkabelen til en leilighet.

## 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 ser vi oss nå nødt til å installere kameraer i trappeoppgangene i kjelleren; i første omgang 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.

## 7. Vaskeriene

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

## 8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy og ikke som bod. 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 Fortum, og får da en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene i borettslagets område. Avregning skjer via Fortum.
- 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 Fortum og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Fortum.
- b) Disse plassene er beregnet for ladende biler, og ikke som parkeringsplass. Styret vurderer å innføre et timesgebyr på dag- og kveldstid dersom bil ikke flyttes fra ladeplassen innen én time etter at den er fulladet.

## 10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Månedisleien 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 dato, telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes. Det vil bli laget nye gjesteparkeringskort som må byttes ut årlig.
- c) Styret har måttet **taue vekk** 9 biler som gjentatte ganger har vært feilparkert, eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis. Vi ser at flere beboere tar seg til rette både på gjesteparkeringen, ladestasjonene, langs matingsveien og foran blokkene. Vi har derfor inngått en avtale med P-service, som vil utstede gebyr til feilparkerte biler.

## 11. Utearealene

- a) Etter Covid-restriksjoner i 2 år kunne vi endelig ha vårdugnad igjen.
- b) Grorudalssatsingen ga oss 50% tilskudd 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.
- c) Velferdskomiteén holdt fest og inviterte beboerne til aktiviteter, kaker, mat og drikke. De ønsker å gjenta suksessen i år.

## **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 (blå/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) Når vi har fått det endelige tilbudet vil Styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling for avstemning om salg av garasjetomten.

## **14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon**

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

**Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.**

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



**15. HMS: Ytre miljø**

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

**16. Velferdssaker**

Det ble ingen førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Det er slutt på julebuffet på Strømstad-Sandefjord fergene.

**17. Overføring/salg av leiligheter**

I løpet av 2022 er det overdratt i alt 25 andeler, derav 1 i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 4 andeler ved skifte, 1 i gave og 1 ved tvangssalg.

**18. Fortsatt Drift**

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2022. Investeringene er langsiktig finansiert med lån  
– Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

**19. Disponering av over/underskudd**

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.



Linderud, 28. februar 2023

Ole Jørgen Hernæs

*Ole Jørgen Hernæs*  
Styreleder

*Tore Botne*      *Tor Erik Hjertøy*      *Svein Sætre*      *Omar*  
Tore Botne      Tor Erik Hjertøy      Svein Sætre      Omar Lazreg



LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP					
	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
	2022	2021	2022	2023	
<b>Driftsinntekter</b>					
Husleie	kr 16 037 677	kr 15 728 866	kr 15 818 000	kr 17 135 000	
Parkeringplassleie	kr 123 900	kr 130 250	kr 122 000	kr 125 000	
Garasjeleie	kr 555 350	kr 549 550	kr 550 000	kr 550 000	
Tomteleie Holt	kr 67 500	kr 67 500	kr 67 000	kr 67 000	
Refusjon fra varmeregnskap	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	kr 30 000	
Vaskeripenger	kr 107 501	kr 118 878	kr 120 000	kr 110 000	
Andel Fellesstyret	kr 36 437	kr 33 618	kr -	kr -	
Inntekter el-bil	kr 172 741	kr 75 161	kr 80 000	kr -	
Andre inntekter	kr 239 293	kr 132 328	kr 130 000	kr 130 000	
<b>Sum inntekter</b>	<b>kr 17 370 399</b>	<b>kr 16 866 151</b>	<b>kr 16 917 000</b>	<b>kr 18 147 000</b>	
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	kr 25 000	kr 25 000	kr 25 000	kr 26 000	
Styrehonorar	kr 280 000	kr 280 000	kr 280 000	kr 300 000	
Forretningsførsel	kr 465 156	kr 465 156	kr 465 000	kr 465 000	
Personalkostnader	Note 4 kr 838 903	kr 851 232	kr 820 000	kr 900 000	
Vedlikehold: bygninger	kr 1 182 315	kr 2 413 980	kr 1 500 000	kr 1 800 000	
Vedlikehold: VVS	kr 934 912	kr 764 386	kr 800 000	kr 1 200 000	
Vedlikehold: vaskeri	kr 278 948	kr 84 179	kr 250 000	kr 150 000	
Vedlikehold garasjer/p-plass el-bil ladere	kr 404 541	kr 465 343	kr 400 000	kr 400 000	
Vedlikehold: hage-/veianlegg	kr 446 626	kr 51 452	kr 150 000	kr 200 000	
Vedlikehold: heiser	kr 554 584	kr 385 687	kr 400 000	kr 550 000	
Vedlikehold: arbeidsmaskiner	kr 67 479	kr 121 807	kr 150 000	kr 100 000	
Strøm	kr 394 642	kr 449 095	kr 550 000	kr 500 000	
Trappevask	kr 949 830	kr 922 398	kr 900 000	kr 860 000	
Telia Norge	kr 883 343	kr 788 256	kr 809 000	kr 1 075 000	
Drift&vedlikehold nettverk/kamera	kr 383 136	kr 383 136	kr 383 000	kr 416 000	
Internet-aksess	kr 689 376	kr 689 376	kr 689 000	kr 805 000	
Andre driftskostnader	Note 5 kr 414 248	kr 361 611	kr 350 000	kr 400 000	
Forsikring	kr 803 009	kr 757 837	kr 793 000	kr 828 000	
Kommunale avgifter	kr 2 112 624	kr 2 049 219	kr 2 185 000	kr 2 623 000	
Avskrivning	kr 21 983	kr 21 988	kr 22 000	kr -	
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>kr 12 130 655</b>	<b>kr 12 331 138</b>	<b>kr 11 921 000</b>	<b>kr 13 598 000</b>	
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger	kr 5 239 744	kr 4 535 013	kr 4 996 000	kr 4 549 000	
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter	kr 39 752	kr 5 317	kr -	kr 50 000	
Pantegjeldsrenter	kr 1 807 104	kr 1 134 662	kr 1 221 000	kr 2 783 000	
Netto finansposter	kr -1 767 352	kr -1 129 345	kr -1 221 000	kr -2 733 000	
<b>Årsresultat</b>	Note 6 kr 3 472 392	kr 3 405 668	kr 3 775 000	kr 1 816 000	
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6 kr 3 487 423	kr 3 706 395	kr 3 697 000	kr 3 118 000	
Låneopptak	kr -	kr -	kr -		



LINDERUD BORETTSLAG II			
BALANSE			
Eiendeler			
<u>Anleggsmidler</u>			
		2022	2021
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
Pleintraktor	Note 2	kr -	kr 21 983
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>kr 38 239 704</b>	<b>kr 38 261 687</b>
<u>Omløpsmidler</u>			
Dører på lager		kr 16 413	kr 16 413
Utestående fordringer		kr 167 385	kr 125 575
Andel Fellesstyret		kr 18 921	kr 205 597
Husleierestanser		kr 130 969	kr 105 285
Forskuddsbetalte kostnader		kr 378 202	kr 535 209
Bankinnskudd		kr 2 097 382	kr 2 310 967
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>kr 2 809 272</b>	<b>kr 3 299 046</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>kr 41 048 976</b>	<b>kr 41 560 733</b>
Gjeld og egenkapital			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital		kr 34 400	kr 34 400
Annen egenkapital	Note 6	kr -39 729 828	kr -43 202 220
<b>Sum egenkapital</b>		<b>kr -39 695 428</b>	<b>kr -43 167 820</b>
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Borettsinnskudd		kr 5 600 800	kr 5 600 800
Tilleggsinnskudd		kr 2 203 200	kr 2 203 200
Depositum garasjer		kr 1 570 000	kr 1 525 000
Lån Handelsbanken	Note 3	kr 40 372 729	kr 42 693 448
Lån Handelsbanken (heiser)	Note 3	kr 22 841 663	kr 23 809 208
Lån Handelsbanken (vedlikehold)	Note 3	kr 7 180 235	kr 7 379 394
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>kr 79 768 627</b>	<b>kr 83 211 050</b>
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt husleie		kr 297 026	kr 242 753
Avsatt styrehonorar		kr 280 000	kr 280 000
Avsatt arbeidsgiveravgift		kr 39 480	kr 39 480
Kreditorer		kr 233 601	kr 846 947
Påløpte renter		kr 14 657	kr 6 843
Skyldig skattetrekk		kr 30 674	kr 24 488
Skyldig arbeidsgiveravgift		kr 25 140	kr 22 638
Skyldig feriepenger		kr 55 199	kr 54 354
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>kr 975 777</b>	<b>kr 1 517 503</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>kr 41 048 976</b>	<b>kr 41 560 733</b>
Oslo, 28.01.23			
31.12.22			
Ole Jørgen Mærnes styreleder			
Tor Erik Hjertøy			
Svein Sætre			
Tore Botne			
Omar Karim Lazeg			
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS			



LINDERUD BORETTSLAG II					
<b>Noter til regnskap 2022</b>					
<b>Regnskapsprinsipper</b>					
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.					
<b>Note 1 Bygninger</b>					
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.					
<b>Note 2 Plentraktor</b>					
Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Avskrives over 10 år					
<b>Note 3 Langsiktig gjeld</b>					
Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 3,8 %/nedbet 2037					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t. 3,8 %/nedbet 2041					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 3,8 %/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.					
<b>Note 4 Personalkostnader</b>					
	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>	<b>Budsjett 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	
Vaktmesterlønn	kr 384 617	kr 377 211			
Vikartjeneste	kr 249 508	kr 286 538			
Telefon	kr 4 392	kr 4 392			
Arbeidstøy	kr 5 869	kr -			
OTP	kr 18 216	kr 9 895			
Påløpne feriepenger	kr 55 199	kr 54 354			
Arbeidsgiveravgift	kr 121 102	kr 118 842			
	kr 838 903	kr 851 232	kr 820 000	kr -	
<b>Note 5 Andre driftskostnader</b>					
Gårdsutstyr	kr 15 822	kr 29 436			
Snørydding	kr 47 081	kr 39 958			
Skadedyrbekjempelse	kr 33 910	kr 29 028			
Husleieservice	kr 116 003	kr 110 989			
Containertømming/søppel	kr 84 759	kr 66 883			
Andre honorarer	kr 17 961	kr -			
Telefon	kr 10 877	kr 16 896			
Andre kostnader	kr 55 051	kr 38 603			
Annonser	kr 1 688	kr 1 625			
Gaver	kr 12 704	kr 10 703			
Velferdsmidler	kr 5 483	kr -			
Bankgebyr	kr 12 909	kr 17 490			
	kr 414 248	kr 361 611	kr 350 000		





**UNIC REVISJON AS**  
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening  
Akersgata 32, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no  
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag li

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Linderud Borettslag li som viser et overskudd på NOK 3 472 392. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap samt oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsberetning. 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**

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 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. 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, 6. mars 2023  
Unic Revisjon AS

Arild Breivold  
statsautorisert revisor