



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 704
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 157 173	17 476 210
Sum inntekter		19 157 173	17 476 210
Kostnader			
Lønnskostnad		508 886	508 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 705	160 833
Annen driftskostnad		10 782 911	17 857 427
Sum kostnader		11 413 503	18 527 146
Driftsresultat		7 743 670	-1 050 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		145 266	28 028
Sum finansinntekter		145 266	28 028
Annen finanskostnad		2 991 699	1 509 702
Sum finanskostnader		2 991 699	1 509 702
Netto finans		-2 846 433	-1 481 674
Resultat før skattekostnad		4 897 237	-2 532 610
Årsresultat		4 897 237	-2 532 610
Totalresultat		4 897 237	-2 532 610
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 897 237	-2 532 610
Sum overføringer og disponeringer		4 897 237	-2 532 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 536 809	77 536 809
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		272 579	394 284
Sum varige driftsmidler		77 809 388	77 931 093
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		389 945	258 488
Sum finansielle anleggsmidler		389 945	258 488
Sum anleggsmidler		78 199 332	78 189 580
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 094	
Andre fordringer		496 606	384 250
Sum fordringer		499 700	384 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 540 771	7 643 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 540 771	7 643 836
Sum omløpsmidler		9 040 471	8 028 086
SUM EIENDELER		87 239 803	86 217 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 800	28 800
Sum innskutt egenkapital		28 800	28 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 651 667	6 754 430
Sum opptjent egenkapital		11 651 667	6 754 430
Sum egenkapital		11 680 467	6 783 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 369 949	66 178 701
Øvrig langsiktig gjeld		11 805 954	11 682 446
Sum annen langsiktig gjeld		75 175 903	77 861 147
Sum langsiktig gjeld		75 175 903	77 861 147
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 063	13 562
Leverandørgjeld		364 370	1 559 728
Sum kortsiktig gjeld		383 433	1 573 290
Sum gjeld		75 559 336	79 434 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 239 803	86 217 666



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517030

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 662 704
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 157 173	17 476 210
Sum inntekter		19 157 173	17 476 210
Kostnader			
Lønnskostnad		508 886	508 886
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		121 705	160 833
Annen driftskostnad		10 782 911	17 857 427
Sum kostnader		11 413 503	18 527 146
Driftsresultat		7 743 670	-1 050 936
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		145 266	28 028
Sum finansinntekter		145 266	28 028
Annen finanskostnad		2 991 699	1 509 702
Sum finanskostnader		2 991 699	1 509 702
Netto finans		-2 846 433	-1 481 674
Resultat før skattekostnad		4 897 237	-2 532 610
Årsresultat		4 897 237	-2 532 610
Totalresultat		4 897 237	-2 532 610
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 897 237	-2 532 610
Sum overføringer og disponeringer		4 897 237	-2 532 610



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		77 536 809	77 536 809
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		272 579	394 284
Sum varige driftsmidler		77 809 388	77 931 093
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		389 945	258 488
Sum finansielle anleggsmidler		389 945	258 488
Sum anleggsmidler		78 199 332	78 189 580
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 094	
Andre fordringer		496 606	384 250
Sum fordringer		499 700	384 250
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 540 771	7 643 836
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 540 771	7 643 836
Sum omløpsmidler		9 040 471	8 028 086
SUM EIENDELER		87 239 803	86 217 666

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	28 800	28 800
Sum innskutt egenkapital	28 800	28 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 651 667	6 754 430
Sum opptjent egenkapital	11 651 667	6 754 430
Sum egenkapital	11 680 467	6 783 230
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 369 949	66 178 701
Øvrig langsiktig gjeld	11 805 954	11 682 446
Sum annen langsiktig gjeld	75 175 903	77 861 147
Sum langsiktig gjeld	75 175 903	77 861 147
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 063	13 562
Leverandørgjeld	364 370	1 559 728
Sum kortsiktig gjeld	383 433	1 573 290
Sum gjeld	75 559 336	79 434 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 239 803	86 217 666



Organisasjonsnr: 951 662 704
LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 466

Lindebergskogen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lindebergskogen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2024 kl. 18:00, Lindeberg skole, Auditoriet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag. Fast ansatt vaktmester for borettslaget på heltid
8. Innkommet forslag: Renovering, oppgradering av trappehusene (blokker)
9. Innkommet forslag: Fiksing av fortau foran inngang til Lindebergveien 51B
10. Innkommet forslag: Røykeforbud på terrassene.
11. Innkommet forslag: Borettslagets Kalender
12. Oppfølging av sak fra årsmøtet 2022 og 2023: Kulde over åpen garasje
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité
16. Valg av miljøutvalg

Med vennlig hilsen,

Styret i Lindebergskogen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

John Mankarios, OBOS velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0466 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 410 000.

Honorar til byggekomité totalt kr 20 000.

Honorar til miljøutvalg og valgkomité totalt kr 36 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 410 000. Honorar til byggekomité totalt kr 20 000. Honorar til miljøutvalg og valgkomité totalt kr 36 000.



Sak 7

Innkommet forslag. Fast ansatt vaktmester for borrettslaget på heltid

Forslag fremmet av:

Farooq Baig 67 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om endring av vaktmester stilling i Lindebergskogen borrettslag. I dag har borrettslaget en avtale med en leverandør av vaktmestertjenester. Vaktmester jobber for borrettslaget i 20 timers/uke. Alle tjenester utover betales med timeprisen. Jeg mener det er dyrere å ha nåværende ordning enn å tilsette en vaktmester på heltid. En fast ansatt vaktmester på heltid gir trygghet, langt bedre kvalitet på oppgaver som utføres for borrettslag.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme mot forslaget.

Vi har forsøkt med fast vaktmester på heltid tidligere, men valgte i 2021 å bytte til innleid vaktmester. Vi er godt fornøyd med denne løsningen. Hva vaktmester på fulltid koster i vet vi ikke, men en må anta at lønningene vil være høyere enn i 2020.

Styret finner flere fordeler med en slik innleie:

Ved eventuell kort eller langtidsfravær (sykdom og ferie) får vi tilsendt en vikar uten å måtte betale ekstra for å leie inn vikar. Styret har ikke arbeidsgiveransvar, feilansettelse er dyrt, krever opplæring og oppfølging, og oppsigelsesvernet er sterkt. Skulle vi ønske å bytte leverandør grunnet misnøye, endring i behov og oppgaver, eller vi får et bedre tilbud, så har vi 3 måneders oppsigelse. Vi mener en slik fleksibilitet forsvarer dagens løsning.

Innleid har tilgang på verktøy og utstyr, og betaler for bruk av vår traktor. Ved fast ansettelse må vi selv kjøpe og vedlikeholde alt av maskiner.

Forslag til vedtak

Styrets bes om å endre vaktmesterstilling i Lindebergskogen borrettslag fra nåværende selskap til en fast ansatt vaktmester på heltid.

Sak 8

Innkommet forslag: Renovering, oppgradering av trappehusene (blokker)

Forslag fremmet av:

Kristina T. Mansson, 51 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppusing av trappehusene: male vegger og tak i lysere farger så.



Renovering, oppgradering av trappehusene. Må få fjernet den brun røde fargene fra veggene, og taket. Lyse farger så det er hyggelig og ikke så deprimerende for beboere og gjester. Samtidig øker det verdien på boligene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke det innkomne forslaget slik det er fremstilt, og ber om at det stemmes nei til forslaget.

Styret ønsker å hente inn tilbud for å se hva dette kan koste.

Forslag til vedtak

Trappehusene må renoveres, pusses opp

Sak 9

Innkommet forslag: Fiksing av fortau foran inngang til Lindebergveien 51B

Forslag fremmet av:

Kristina T. Mansson, 51 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fortau foran Lindebergveien 51b må fikses. Vann renner av fra flere sider der, og samles foran inngang vinter og sommer.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og er allerede i en prosess for å utbedre her.

Forslag til vedtak

Fortau foran Lindebergveien 51b må fikses så at vann renner av.

Sak 10

Innkommet forslag: Røykeforbud på terrassene.

Forslag fremmet av:

Kristina T. Mansson, 51 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Røykeforbud på terrassene. Det røykes både dag og natt, og ikke røykere får ikke nyte terrassene sine, eller å ha vinduer åpne om natten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, men oppfordrer til å vise hensyn



Dette oppleves for inngripende i den enkeltes uterom, og vi er også usikker på om det er lov å vedta. Dersom det vedtas må vi sjekke lovlighet.

Forslag til vedtak

Innføre røykeforbudt på terrassene.

Sak 11

Innkommert forslag: Borettslagets Kalender

Forslag fremmet av:

Kristina T. Mansson, 51 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

"Borettslagets Kalender" der Styret setter opp event datoer, forventet uke eller dag for komprimeringsbil, vask av garasje, sykkebolder etc. Det er ikke nok med 1-2 dagers varsel.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styret vil se på mulighet til å benytte ny funksjon "Arrangement" på Vibbo, men deler allerede i dag på Vibbo så snart vi kan om planlagte aktiviteter.

Forslag til vedtak

Ikke mottatt forslag til avstemning. Sak overføres til styremøtesak.

Sak 12

Oppfølging av sak fra årsmøtet 2022 og 2023: Kulde over åpen garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppfølging av vedtak fra sak 12, årsmøtet 2023: "Styret innhenter kostnadsoverslag og legger det frem for avstemning".

Styret har fått tilbud fra Selvaag. Dette gir en indikasjon på hva dette vil kunne koste. De gjør oppmerksom på at de ikke vet hva de vil finne når takplater fjernes, og at ytterligere kostnader kan tilkomme (eks vannrør), når en ser hva som er under dagens takplater. Garasjetaket blir dessuten noe lavere.

Prisen er beregnet med forutsetning av gjennomføring i forbindelse med takprosjektet på rekkehusene.

Pris ca 1,1 million for en testgarasje, eller samlet ca kr 5,5 millioner for 5 garasjer.

Styrets innstilling



Styret ber om at det stemmes imot forslaget.

Styret ser verdien av en slik etterisolering, men er usikre på om vi skal påta oss ytterligere lån og kostnader nå. Dette må finansieres med låneopptak og økte felleskostnader.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å starte forhandlinger av takisolasjon i 5 garasjer med en ramme inntil 6 millioner.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sajjad Hussain
Valgkomitéens innstilling

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Sælid
Valgkomitéens innstilling: Han velges for 1 år
- Menzur Øzer
Valgkomitéens innstilling: Hun velges for 1 år
- Ronny Jørgensen
Valgkomitéens innstilling
- Zark Janjua
Valgkomitéens innstilling

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bryan Bayona
Valgkomitéens innstilling
- Eivind Eggen
Valgkomitéens innstilling
- Mai Britt Andersen
Valgkomitéens innstilling
- Maria Quynh Vi Nguyen
Valgkomitéens innstilling



Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Mensure Øzer

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Maria Quynh Vi Nguyen

Valgkomitéens innstilling

Sak 15

Valg av valgkomité

Valgkomitéen foreslår at valgkomitéen til neste års generalforsamling har følgende medlemmer.

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens forslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Kari Løvheim

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jane Harvåg

Sak 16

Valg av miljøutvalg

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av dagens miljøutvalg.

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens forslag.



Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Marija Benasic

Valg av 1 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Olga Salomonsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sajjad Hussain	Lindebergveien 57 C
Nestleder	Mensure Øzer	Lindebergveien 47 A
Styremedlem	Kjersti Grøtting	Lindebergveien 57 C
Styremedlem	Ronny Jørgensen	Lindebergveien 75 D
Styremedlem	Maria Quynh Vi Nguyen	Lindebergveien 43 A
Varamedlem	Mai Britt Andersen	Lindebergveien 53 C
Varamedlem	Andom Beraki	Lindebergveien 57 B
Varamedlem	Eivind Eggen	Lindebergveien 63 B
Varamedlem	Belay Melkamu Geleta	Lindebergveien 75 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Mensure Øzer Lindebergveien 47 A

Varadelegert

Maria Quynh Vi Nguyen Lindebergveien 43 A

Valgkomitéen

Safdar Hussain Lindebergveien 43 B
Kari Løvheim Lindebergveien 57 B

Miljøutvalget

Marija Benasic
Olga Salomonsen

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no

Generelle opplysninger om Lindebergskogen Borettslag

Borettslaget består av 288 andelsleiligheter.

Lindebergskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951662704, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

113 17

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten ble kjøpt i 1986.



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.

Lindebergskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid siste år (juni 2023 – 21. mai 2024)

Det har vært avholdt 21 styremøter. I tillegg til arbeidsmøter, deltakelse byggekomite, regnskapsmøte og budsjettmøte. 183 saker er styrebehandlet i perioden.

Advokathåndtering:

- krav for å bli prioritert ved takreovering
- konflikthåndtering

Oppfølging av flere forsikringssaker:

- brannskadet leilighet, oppfølging
- flere vannskader
- flere rottesaker
- kollisjon / ødeleggelse gjerde

Faste årlige aktiviteter

- Komprimatorbil i september og april
- Opprydding i sykkel- og fellesboder (april)
- Norsk brannvern befarig (juli)
- Garasjevask i juni
- Befaring og godkjenning av lekeplasser (Aktiv Areal)
- årsservice ringklokker og dørlåser
- årsservice ventilasjon (Aktiv Ventilasjon) i juni
- skadedyrforebygging (Pelias)
- organisere boning av trapper



Nytt

- møter med Vaktmester Andersen om fornyelse av kontrakt
- anbud på prosjektleder, tak- og terrasserenerovering rekkehus (flere møter)
- møter med Selvaag ang rekkehus – prosjektering
- nye rutiner for reparasjon av elbilladere
- oppdatert Vibbo (kontinuerlig, pågående)
- asfaltering utenfor garasje (asfaltering inne i garasje)
- spyling av kummer (suging av sand)
- vedlikeholdsspyling av avløp (5 årlig aktivitet)
- ny rammeavtale: Rørlegger Sentralen AS (fra mars)

Oppfølging av annet

- gamle skadesaker etter takrenovering blokker, oppfølging, reparasjoner
- vannskader utenfor forsikring (renovering 3 bad)
- totaloppusset leilighet, oppfølging, skader, lovverk / sjekk mot søknad
- frostskafer (vann midlertidig borte grunnet kulde)
- ødelagte og defekte garasjeporter
- kameraovervåking i garasjer og oppfølging av feilparkeringer
- Telia; levering av nye tv- og internettbokser og løpende support
- bytte av beredere
- løpende dialog med vaktmester
- befaring hos beboere med problemer og mulige skader

Elbil ladere

- serviceavtale årlig for elbilladere (Automatikk-Service), juni
- bestilling av elbilladere, 5 nye – totalt 83
- løpende oppfølging av beboere med feil eller annen tilkobling
- assistanse ved service på ladere og bistand ved feilsøk
- egen temaside «Elbil» på Vibbo

Øvrig kontakt med beboere:

- Oppfølging av ca 3000 innkomne eposter (epost og vibbo-meldinger)
- løpende oppfølging av beboere ved problemer
- besvart henvendelser på telefon, Vibbo, og epost
- bestilling av nøkler, brikker, portåpnere og postkasseskilt

Annet:

- Flaggheising (røde dager)
- Sjøpplhåndtering - mye søppel og fuglemat kastes på bakken = rottefest og svinesti



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold ble utsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lindebergskogen Borettslag.

Lån

Lindebergskogen Borettslag har 2 lån i Handelsbanken. Flytende rente, 5,49 % ved årsslutt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 302 000 for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lindebergskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lindebergskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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. Innhentete revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 16. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 454 796	4 036 228	6 454 796	8 657 038
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 897 237	-2 532 610	605 246	3 939 548
Tilbakeføring av avskrivning	15 121 705	160 833	106 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-77 273	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	8 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 808 752	-3 030 940	-436 000	-2 702 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 0	-100 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-7 949	-1 442	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 202 242	2 418 568	275 246	1 237 548
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 657 038	6 454 796	6 730 042	9 894 586
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	9 040 471	8 028 086		
Kortsiktig gjeld	-383 433	-1 573 290		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	8 657 038	6 454 796		



Lindebergskogen Borettslag

**LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 181 657	4 423 381	4 412 148	5 457 084
Innkrevde felleskostnader	2	13 536 328	12 570 248	13 517 852	14 835 916
Andre anlegg	10	49 500	36 400	30 000	0
Andre inntekter	3	389 688	346 181	200 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 157 173	17 376 210	18 160 000	20 543 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 886	-62 886	-63 000	-63 000
Styrehonorar	5	-410 000	-410 000	-410 000	-410 000
Avskrivninger	15	-121 705	-160 833	-106 000	0
Revisjonshonorar	6	-16 250	-15 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-283 975	-272 525	-286 000	-302 000
Konsulenthonorar	7	-56 634	-63 421	-65 000	-90 000
Kontingenter		-57 600	-57 600	-57 600	-57 600
Drift og vedlikehold	8	-2 206 940	-9 426 194	-4 915 000	-2 465 000
Forsikringer		-589 821	-551 446	-590 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-3 319 220	-2 782 368	-3 300 654	-3 808 352
Andre anlegg	10	-37 471	-38 903	-30 000	-10 000
Energi/fyring		-1 062 597	-1 382 446	-1 300 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 560 694	-1 279 692	-1 394 000	-1 650 000
Andre driftskostnader	11	-1 591 709	-1 987 457	-2 070 500	-2 081 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 413 503	-18 527 146	-14 638 754	-12 839 452
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		7 743 670	-1 150 936	3 521 246	7 703 548
Innbetalt andel fellesgjeld		0	100 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 743 670	-1 050 936	3 521 246	7 703 548
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	145 266	28 028	10 000	0
Finanskostnader	13	-2 991 699	-1 509 702	-2 926 000	-3 764 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 846 433	-1 481 674	-2 916 000	-3 764 000
ÅRSRESULTAT		4 897 237	-2 532 610	605 246	3 939 548
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-2 532 610		
Til annen egenkapital		4 897 237	0		



Lindebergskogen Borettslag

LINDEBERGSKOGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 662 704, KUNDENR. 466

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	76 214 976	76 214 976
Tomt		1 321 833	1 321 833
Andre varige driftsmidler	15	272 579	394 284
Miljøbankkonto, øremerket		389 945	258 488
SUM ANLEGGSMIDLER		78 199 332	78 189 580
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 094	0
Forskuddsbetalte kostnader		468 368	362 588
Andre kortsiktige fordringer	16	28 238	21 662
Driftskonto OBOS-banken		3 964 360	3 512 543
Driftskonto OBOS-banken II		9 537	10 286
Sparekonto OBOS-banken		4 566 875	4 121 007
SUM OMLØPSMIDLER		9 040 471	8 028 086
SUM EIENDELER		87 239 803	86 217 666
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 288 * 100		28 800	28 800
Annen egenkapital	17	11 651 667	6 754 430
SUM EGENKAPITAL		11 680 467	6 783 230
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 369 949	66 178 701
Borettsinnskudd	19	11 422 700	11 422 700
Annen langsiktig gjeld	20	2 700	2 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	380 554	257 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 175 903	77 861 147



Lindebergskogen Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld	364 370	1 559 728
Påløpte renter	19 063	13 562
SUM KORTSIKTIG GJELD	383 433	1 573 290

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

	87 239 803	86 217 666
--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	103 995 073	103 995 073
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2024

Styret i Lindebergskogen Borettslag

Sajjad Hussain /s/ Kjersti Grøtting /s/ Ronny Jørgensen /s/

Maria Quynh Vi Nguyen /s/ Mensure Øzer /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 213 632
Trappevask	259 200
Leietillegg for påbygg	40 528
Eiendomsskatt	22 968
Kapitalkostnader på IN-lån	5 034 965
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	146 692
Overført til kapitalkostnader	-5 181 657
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 536 328

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Banking Circle (inntekter elbilladere)	328 688
Erstatning skade	1 750
Viderefakturert montering innglassing	15 000
Nøkler	26 850
Viderefakturert tilkobling el-billadere	17 400
SUM ANDRE INNTEKTER	389 688



Lindebergskogen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-62 886
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 886

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 410 000. I tillegg har styret fått dekketbevertning for kr 16 873, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 250.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 134
Selvaag Prosjekt AS	-18 750
Aktiv Areal AS	-4 750
SUM KONSULENTHONORAR	-56 634

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-952 304
Drift/vedlikehold VVS	-159 663
Drift/vedlikehold elektro	-172 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-505 831
Drift/vedlikehold brannsikring	-135 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-147 219
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-120 178
Egenandel forsikring	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 206 940

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



Lindebergskogen Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 565
Vann- og avløpsavgift	-1 886 479
Feieavgift	-3 443
Renovasjonsavgift	-1 407 734
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 319 220

NOTE: 10

ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	49 500
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	49 500

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Europris	-9 744
Arnestad Storkjøkken AS	-2 246
Bjerkar Renhold AS	-25 482
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-37 471

SUM ANDRE ANLEGG

12 029

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-58 563
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 408
Diverse leiekostnader/leasing	-218 035
Driftsmateriell	-34 521
Vaktmestertjenester	-769 212
Vakthold	-22 305
Renhold ved firmaer	-337 939
Andre fremmede tjenester	-25 309
Kontor- og datarekvisita	-7 430
Trykksaker	-10 273
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 873
Andre kontorkostnader	-4 108
Telefon, annet	-1 958
Porto	-6 030
Drivstoff biler, maskiner osv.	-19 757
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 517
Kontingenter	-4 500
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-3 005



Lindebergskogen Borettslag

Velferdskostnader	-611
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 591 709

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	125 129
SUM FINANSINNTEKTER	145 266

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-362 334
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 628 961
Renter på leverandørgjeld	-404
SUM FINANSKOSTNADER	-2 991 699

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1975	46 820 000
Kostpris/bokført verdi 2010	29 394 976
SUM BYGNINGER	76 214 976

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.113/bnr.17

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	25 269	
Avskrevet tidligere	-10 108	
Avskrevet i år	-5 054	10 108
Feiekost for traktor		
Tilgang 2015	71 875	
Avskrevet tidligere	-71 874	
		1
Feieutstyr		
Kostpris	65 000	
Avskrevet tidligere	-64 999	
		1
Fotballmål		
Tilgang 2022	30 654	
Avskrevet tidligere	-6 131	
Avskrevet i år	-6 131	18 392



Lindebergskogen Borettslag

PC med utstyr			
Tilgang 2016	19 938		
Avskrevet tidligere	-19 937		1
Skriver			
Tilgang 2016	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		1
Rotorslåmaskin			
Kostpris	20 487		
Avskrevet tidligere	-20 486		1
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	1 029 169		
Avskrevet tidligere	-1 029 168		1
Avfallsbrønner			
Tilgang 2015	989 470		
Avskrevet tidligere	-989 469		1
Ballbinge			
Kostpris	461 325		
Avskrevet tidligere	-461 324		1
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2016	156 250		
Avskrevet tidligere	-156 249		1
Sykelbod			
Tilgang 2018	391 265		
Avskrevet tidligere	-352 139		
Avskrevet i år	-39 125		1
Traktorgarasje			
Tilgang 1994	392 026		
Tilgang 1996	12 000		
Avskrevet tidligere	-233 840		
Avskrevet i år	-8 080		162 106
Avfallsanlegg			
Tilgang 2020	269 958		
Avskrevet tidligere	-161 975		
Avskrevet i år	-53 992		53 992
Ladestasjon for el bil nr 2			
Tilgang 2022	46 619		
Avskrevet tidligere	-9 324		



Lindebergskogen Borettslag

Avskrevet i år	-9 324	27 972
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		272 579
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-121 705

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	18 238
Viderefakturert egenandel forsikring	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	28 238

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 566 938
Egenkapital fra IN tidligere	5 753 342
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 668 613
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 651 667

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	45 565
Nedbetalt i år	256 056
	-7 698 379

Handelsbanken

Renter 31.12 var 5,49%. Løpetiden 23 år

Lånet er ett annuitetslån.

Opprinnelig, 2016	-84 166 768
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 189 160
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 552 696
Nedbetalt tidligere, IN	5 753 342



Lindebergskogen Borettslag

Nedbetalt i år, IN	0
	-55 671 570
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-63 369 949

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-11 382 800
Opprinnelig 2006	-39 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 422 700

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-380 554
Depositum parkeringsplasser	-2 700
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-383 254

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 422 700
Pantelån	63 369 949
Beregnete IN-forpliktelser	4 084 729
TOTALT	78 877 378

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

	76 214 976
Tomt	1 321 833
TOTALT	77 536 809



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1661121. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28. februar og 30. august** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024	Renovering av rekkehestak og - balkonger	Lindebergveien 61-83
2022	Avsluttet renovering av tak på blokkene	Lindebergveien 43-57
2021	Oppstartet takrenovering	Lindebergveien 53
2021	Ny varmpumpe, berederrommet i	Lindebergveien 43, 45 og 47.
2020	Malt og byttet en del panel, rekkehusene	Videre er det malt og byttet plank på en del gjerder i rekkehusene.
2020	Ventilasjonsrens	Gjelder både i blokker og rekkehusene
2020	Varmpumpe i berederrom skiftet ut.	Gjelder Lindebergveien 47



Lindebergskogen Borettslag

2020	2 nye papirbrønner	Ved Lindebergveien 53 og 57
2018	Opprettet 3 nye sykkelboder	
2017	Nytt gulv i fellesrommet	
2016 - 2017	Maling av alle blokker	
2000 - 2015	Borettslaget har siden 2000 gjennomført	<ul style="list-style-type: none">· kontroll av el-anlegg i hele borettslaget i 2001-2002· omfattende rehabilitering av rekkehusene i 2003/04· omfattende rehabilitering av blokkene i 2004/05· montert mekaniske avtrekksvifter i rekkehusene i 2006· utskifting av inngangsdører i 2009· maling av rekkehusene i 2009/10· våtrom i vaktmestergarasjen 2010· varmekabler i gangveien utenfor Lindebergveien 53 i 2010· utskifting av elektrisk utstyr i sikringsskapene 2011/12· utskifting av sirkulasjonsrør (vannrørene) i fellesgarasjene i 2012· rehabilitering av våtrom i blokkene og i rekkehusene 2013 - 2015
1992 - 2009	Brl. har siden 1992 gjennomført:	<ul style="list-style-type: none">· fullstendig betongrehabilitering av blokkene i 1992 - 1994· maling av all mur og treverk i blokkene i 1992 - 1994· oppføring av traktorgarasje i 1994· drenering og rehabilitering av ballplassen i 1994 - 1995· reparasjon og utskifting av ringetablåene i 1993, 1995 og 1998· montering av strekkmetalltrapper ned til garasjene i 1994· nedsetting av 7 overvannskummer i borettslaget i 1995· nye tak lagt på rekkehusene i 1995· maling av rekkehusene i 1995 - 1996· utbedring av lekeplasser i 1996· oppussing av oppgangene i blokkene i 1996· lagt nytt takbelegg i Lindebergveien 57 i 1997· lagt nytt takbelegg i Lindebergveien 43 og 53 i 1998· oppgradering av antenneanlegget i 1997, 1998 og 1999· utskifting av inngangsdørene i blokkene i 1998· utskifting av pakningene i søppellukene i 1998

Vedlegg 1

30 av 33

O466 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



Lindebergskogen Borettslag

- lagt nytt takbelegg Lindebergveien 45, 47 og 51 i 1999
- skiftet varmtvannsbeholderne i blokkene og montert varmegjenvinningspumper i 1999
- utbedring av lekeplasser i 1999
- skiftet ut og montert 3 nye bommer i 3 av innkjøringene til borettslaget i 2000
- skiftet ut oppslagstavlene i 2000
- startet fellesmåling av strøm i 2001
- kontroll av el-anlegg i hele borettslaget i 2001-2002
- skiftet koblingsenheter (wagoklemmer) i alle leiligheter i 2002
- omfattende rehabilitering av rekkehusene i 2003/04
- omfattende rehabilitering av blokkene i 2004/05
- montert mekaniske avtrekksvifter i rekkehusene i 2006
- varmekabler lagt i bakker utenfor Lindebergveien 57 og 43 i 2007
- nye kart- og oppslagstavler i 2007
- utbedring/ oppgradering av lekeplasser/ uteområder 2007/08
- oppgradering av fellesrommet 2007
- rensing av ventilasjonsanlegget i blokkene 2008
- utskifting av inngangsdører i 2009
- maling av rekkehusene i 2009/10



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24

Selskapsnummer: 466 Selskapsnavn: Lindebergskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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