



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 09.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 947638246

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 154 691 | 4 479 764 |
| Sum inntekter | | 5 154 691 | 4 479 764 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 301 978 | 251 022 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 997 | |
| Annen driftskostnad | | 3 900 691 | 6 271 865 |
| Sum kostnader | | 4 217 667 | 6 522 887 |
| Driftsresultat | | 937 025 | -2 043 123 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 81 176 | 71 632 |
| Sum finansinntekter | | 81 176 | 71 632 |
| Annen finanskostnad | | 982 549 | 737 175 |
| Sum finanskostnader | | 982 549 | 737 175 |
| Netto finans | | -901 373 | -665 543 |
| Resultat før skattekostnad | | 35 652 | -2 708 666 |
| Årsresultat | | 35 652 | -2 708 666 |
| Totalresultat | | 35 652 | -2 708 666 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 35 652 | -2 708 666 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 35 652 | -2 708 666 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 507 226 | 507 226 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 59 990 | 74 987 |
| Sum varige driftsmidler | | 567 216 | 582 213 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 567 316 | 582 313 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 74 018 | 42 597 |
| Andre fordringer | | 92 278 | 104 640 |
| Sum fordringer | | 166 296 | 147 236 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 386 411 | 3 098 687 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 386 411 | 3 098 687 |
| Sum omløpsmidler | | 552 707 | 3 245 923 |
| SUM EIENDELER | | 1 120 023 | 3 828 236 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 15 808 336 | 15 843 988 |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 808 336 | -15 843 988 |
| Sum egenkapital | | -15 783 536 | -15 819 188 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 16 609 303 | 16 983 439 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 168 000 | 168 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 777 303 | 17 151 439 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 777 303 | 17 151 439 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 310 | 113 995 |
| Leverandørgjeld | | 26 573 | 2 298 625 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 30 055 | 3 290 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 64 318 | 80 075 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 126 256 | 2 495 985 |
| Sum gjeld | | 16 903 559 | 19 647 424 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 120 023 | 3 828 236 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 646101

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 154 691 | 4 479 764 |
| Sum inntekter | | 5 154 691 | 4 479 764 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 301 978 | 251 022 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 14 997 | |
| Annen driftskostnad | | 3 900 691 | 6 271 865 |
| Sum kostnader | | 4 217 667 | 6 522 887 |
| Driftsresultat | | 937 025 | -2 043 123 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 81 176 | 71 632 |
| Sum finansinntekter | | 81 176 | 71 632 |
| Annen finanskostnad | | 982 549 | 737 175 |
| Sum finanskostnader | | 982 549 | 737 175 |
| Netto finans | | -901 373 | -665 543 |
| Resultat før skattekostnad | | 35 652 | -2 708 666 |
| Årsresultat | | 35 652 | -2 708 666 |
| Totalresultat | | 35 652 | -2 708 666 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 35 652 | -2 708 666 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 35 652 | -2 708 666 |



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 507 226 | 507 226 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 59 990 | 74 987 |
| Sum varige driftsmidler | | 567 216 | 582 213 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 567 316 | 582 313 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 74 018 | 42 597 |
| Andre fordringer | | 92 278 | 104 640 |
| Sum fordringer | | 166 296 | 147 236 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 386 411 | 3 098 687 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 386 411 | 3 098 687 |
| Sum omløpsmidler | | 552 707 | 3 245 923 |
| SUM EIENDELER | | 1 120 023 | 3 828 236 |

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 | 15 808 336 | 15 843 988 |
| Sum opptjent egenkapital | -15 808 336 | -15 843 988 |
| Sum egenkapital | -15 783 536 | -15 819 188 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 16 609 303 | 16 983 439 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 168 000 | 168 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 16 777 303 | 17 151 439 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 777 303 | 17 151 439 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 310 | 113 995 |
| Leverandørgjeld | 26 573 | 2 298 625 |
| Skyldige offentlige avgifter | 30 055 | 3 290 |
| Annen kortsiktig gjeld | 64 318 | 80 075 |
| Sum kortsiktig gjeld | 126 256 | 2 495 985 |
| Sum gjeld | 16 903 559 | 19 647 424 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 120 023 | 3 828 236 |



Organisasjonsnr: 947 638 246
BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1085

BORETTSLAGET LINDERN KV 1



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, St. Hanshaugen Seniorsenter, Lovisenberggata 4 E.

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.

Annen informasjon

Møt opp i god tid for registrering før møtet starter.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrets vedlikeholdsplikt i borettslaget og finansiering
8. Forslag om endring av vedtekter, punkt 6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA)
9. Helhetlig utbyggingsplan
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET LINDERN KV 1



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen som er styreleder er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Cathrine Karlsen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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

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. 1085 Årsregnskap 2024 (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000 totalt. Ekstern styreleder har egen avtale som utbetales hver måned etter vedtatt avtale.

Resterende beløp på kr 100 000 fordeles på styremedlemmer og varamedlemmer etter fordeling vedtatt i styremøtet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000.



Sak 7

Styrets vedlikeholdsplikt i borettslaget og finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak meldt inn av andelseier Thor Andreas Aursland

Bakgrunn for forslaget:

Borettslaget er i en prekær økonomisk situasjon og står ovenfor en stor mengde vedlikehold, som det er viktig at ikke utsettes for lenge. Venter vi for lenge øker sannsynligheten for fordyrende hendelser (f.eks. rør ryker), samtidig som kostnadsestimatene vi har fra vedlikeholdsrapporten blir mer usikre (/utdaterte).

Løpende kostnader og vedlikehold er en nødvendig del av driften av et bygg, og kostnadene vil variere over tid. Nivået på borettslagets felleskostnader må derfor være tilstrekkelig høye til å håndtere dette. Det vil innebære at borettslaget i perioder vil ha innskudd på bok.

Store vedlikeholdsprosjekter (som for eksempel soilrør) kjennetegnes ofte ved to ting:

1. De medfører store utgifter på et tidspunkt
2. Når de er gjennomført har de lang levetid (30år+)

For å spre utgiftene på slike prosjekter over alle som får nytte av de, bør de finansieres med gjeld med lang nedbetalingstid. På den måten dempes utslaget i felleskostnader og sikrer forutsigbarhet for borettslagets andelseiere og for styrets tilgang til finansiering av prosjektene.

Omdisponering av borettslagets arealer kan være fornuftig i seg selv, men det er ikke en langvarig løsning på borettslagets økonomiske utfordringer. Dette forslaget er ikke lagt fram for å stoppe en slik plan, men for å unngå en uheldig kostnadsutvikling som følge av at nødvendige vedlikeholdsprosjekter blir utsatt i påvente av eventuelle omdisponeringer.

Styrets innstilling

Styret deler forslagstillers oppfatning om at vedlikeholdsplanen må følges opp løpende i årene fremover. Dette er et ansvar styret er forpliktet til å ivareta i henhold til både norsk lovgivning og borettslagets vedtekter. Vedlikeholdsarbeidet skal gjennomføres uavhengig av fremtidige beslutninger om utbygging eller eventuelle inntekter fra utvikling/utbygging av lofts- eller kjellerarealer.

Forslag til vedtak

For å sikre at styret kan opprettholde framgangen med vedlikeholdsplanen skal borettslaget finansiere forestående vedlikehold på en forutsigbar måte. Det vil si at løpende kostnader og vedlikehold skal dekkes med i) felleskostnader, ii) fellesgjeld, iii) kapitalinnskudd, iv) offentlige stønader, eller en kombinasjon av disse.

Sak 8

Forslag om endring av vedtekter, punkt 6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)



Bakgrunn:

Styret har sett at det har blitt en skjevfordeling av felleskostnadene, etter endring i vedtektene vedtatt i 2021, der sammenslåtte andeler kun har betalt 50% felleskostnader på "sammenslått" andel. Dette har gjort at store sammenslåtte leiligheter har tilnærmet betalt det samme i fellesutgifter som en vanlig på 60 kvadratmeter i 2.etasje. Dette er ikke en god praksis med tanke på vedlikeholdsbehovet, eller en fordelingen av kostnader etter areal eller per andel.

I henhold til gjeldende vedtekter, punkt 6.3, er det fastsatt en bestemmelse om beregning av felleskostnader for utvidede eller sammenslåtte andeler. Denne bestemmelsen ble vedtatt på generalforsamlingen i 2021.

Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2021, vil de andre andelene i borettslaget måtte betale for 50 % av kostnadene for den sammenslåtte andelen. Dette skaper en urimelig fordeling av felleskostnadene.

Disse punktene over var trolig ikke styrets hensikt på daværende tidspunkt, noe nåværende styret ønsker å endre slik at vi får en bedre og mer korrekt fordeling.

Dagens tekst i punkt 6.3 er som følger:

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det ervervede arealet settes til 50 % av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2021 for alle utbygde og sammenslått andeler."

Styret ønsker nå å rette opp i vedtaket fra 2021, ved å fremme en endring av punkt 6.3 i retningslinjene for utbygging av loft og kjeller.

Styrets innstilling

Det foreslås å endre teksten i punkt 6.3, slik at bestemmelsen om 50% felleskostnader kun gjelder for *utvidede* arealer, og at bestemmelsen om sammenslåtte andeler fjernes.

Ny formulering av vedtektene, punkt 6.3 (etter endring):

"Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Felleskostnader pr. kvm. for det utvidede arealet settes til 50% av leien pr. kvm. i den opprinnelige leiligheten og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Felleskostnader pr. kvm. for sammenslåtte andeler beregnes på samme måte som for øvrige andeler og reguleres i takt med de øvrige felleskostnadene. Beregning av fellesutgifter trer i kraft fra 01.07.2025 for alle utvidede og sammenslåtte andeler."

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget om endring av vedtektene og retningslinjene for utbygging punkt 6.3.

Sak 9

Helhetlig utbyggingsplan

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)



Bakgrunn:

Bygården vår er over 100 år gammel og står på Byantikvarens gule liste, noe som medfører et stort behov for vedlikehold og en helhetlig tilnærming til utvikling og bruk av fellesareal. Styret har gjennomført kartlegginger, blant annet en vedlikeholdsrapport fra Multiconsult (2020), og jobbet med estimering av fremtidige kostnader. Sentralt i dette arbeidet er behovet for bedre struktur på kjellerboder og loftsareal. Styret er også i dialog med aktører som Murbyen, og det er også støtteordninger som det kan være aktuelt å søke noe midler fra. Større vedlikeholdsprosjekter vil likevel primært være dekket med låneopptak.

Utbyggingssaker har tidligere ført til uenighet og konflikter blant beboerne, og i enkelte tilfeller medført kostnader til juridisk bistand. Styret anser dette som en uheldig utvikling, og har derfor undersøkt hvordan andre borettslag på Lindern har løst lignende utfordringer.

Flere borettslag har valgt å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bruk av fellesarealer, basert på et tydelig arkitektoppdrag. Styret mener dette er en god modell også for vårt borettslag. En slik plan vil sikre at dagens fellesfunksjoner – som vaskerom, styrebod og felles lagring – ivaretas, samtidig som bodarealene fordeles på en mer rettferdig måte.

I dag er bodfordelingen tilfeldig fordelt gjennom mange år. Enkelte beboere har boder på nær 20 kvm, mens andre har under 6 kvm. Samtidig står tidligere vaktmesterboder tomme, og areal som kunne vært brukt bedre er uidentifisert eller umerket.

En slik plan vil også danne grunnlag for mulige inntekter gjennom salg av areal i kjeller og loft. Estimerer tilsier at det kan frigjøres minst 200 kvm i kjeller og inntil 550 kvm på loft, som samlet kan gi borettslaget potensielle inntekter på over 9 millioner kroner.

Styret mener også det bør være en prioritet å bruke felles midler til å sikre at alle beboere har tilgang til en tørr og brukbar bod. Det er også viktig å sørge for at ventilasjonen fungerer, at veggene er intakte, sluk er i orden og at vi holder skadedyr ute.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen bes ta stilling til følgende forslag, hvorav ett av alternativene vedtas hvis det stemmes "for" i den første avstemmingen av saken:

1. Alternativ

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller lofts boder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

2. Alternativ 2

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

Hvis generalforsamlingen stemmer "imot" som er det andre alternativet ved første avstemming, betyr det at nåværende styret ikke vil bruke tid og ressurser på optimalisering av boder og eventuelt salg av arealer. Andelseiere som ønsker å bygget ut vil fortsette å forholde seg til dagens vedtekter og de retningslinjene som foreligger for utbygging av loft og kjeller.



Videre prosess:

Hvis $\frac{2}{3}$ flertall ønsker alternativ 1 eller 2, innebærer det at styret vil innhente tegninger og forslag til løsning, som deretter vil behandles i et åpent beboermøte før et endelig vedtak på ekstraordinær/ordinær generalforsamling.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Helhetlig utbyggingsplan
- Mot Helhetlig utbyggingsplan

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen inkluderer kjellerboder eller lofts-boder til alle enheter (ca. 5–7 kvm BTA per enhet). Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å engasjere arkitekt for å utarbeide en helhetlig plan for utbygging og bodfordeling i både kjeller og loft, til en kostnadsramme på inntil 200 000 kroner. Planen skal sikre at alle enheter får kjellerbod (ca. 5–7 kvm BTA), og at leiligheter i 2. etasje tilbys ekstra bodareal enten i kjeller eller loft på 2-3 kvm BTA. Eksisterende fellesfunksjoner som vaskerom og lagringsrom for fellesskapet skal fortsatt være ivaretatt. Arkitektens forslag til helhetlig plan skal presenteres og godkjennes ved enten ekstraordinær generalforsamling eller ordinær generalforsamling for å bli gyldig.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karoline Underthun
- Sverre Simonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Emilie Bergrem
- Kari Grimholt



Sak 11

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomité for å finne kandidater til styret til valget på årsmøtet i 2026. Det kan gjerne være 2 eller 3 personer i valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Det velges en valgkomité av årsmøtet.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har gjennomført ni styremøter i perioden. Oppgavene og sakene har blitt fordelt blant styremedlemmene, som også har hatt ansvar for å besvare henvendelser fra eiere i Vibbo hver sin måned.

Økonomi

Årsregnskapet for 2024 viser et årsresultat på kr 35 652. Dette skyldes hovedsakelig resterende kostnader fra rørprosjektet og gjenoppretting av uteområdet etter ferdigstillelse. Kostnadene er finansiert av fellesgjelden og oppsummert i note 8.

Ved årsskiftet utgjorde disponible midler kr 426 451, vesentlig lavere enn den anbefalte bufferen fra Obos på minimum kr 10 000 per andel. Styret har derfor ikke igangsatt flere prosjekter i 2024/2025 for å bygge opp mer likviditet.

Borettslaget har hatt økning i kostnadene for kommunale avgifter, renter og forsikring, noe som påvirker økonomien og nivået på felleskostnadene. Selv om det er gjort besparelser, øker kostnadene på enkelte områder fra år til år. Det er viktig at styret sikrer økonomi til å ivareta sitt ansvar for god drift og forvaltning av borettslaget fremover.

Næringslokalet

Det har vært en krevende prosess å få en ny leietaker på plass, men styret har nå signert en avtale med Håndbakt, som ønsker å bruke lokalet til utsalg av kaffe og bakevarer. Avtalen trer i kraft fra 15. mai og vil være et hyggelig tilbud i området.

Uteområdet og lekeplass for barna

Huskestativet er byttet ut med godkjent underlag, og det er satt opp et nytt klatrestativ. Det er viktig at lekeplassen er trygg og innfrir kravene ved kontroll. Dette er et HMS-punkt som styret er ansvarlig for og mener er viktig å følge opp. Uteområdet er gjenopprettet med plen, planter og busker etter at utvendig prosjekt ble avsluttet. Beboerne har gjort en god innsats med flere små dugnader for å holde uteområdene fine og hyggelige.

Forprosjekt vann- og avløpsrør

Styret har gjennomført et forprosjekt for å få oversikt over tilstanden på rørene, alternativer for utbedring og kostnadsanslag. Rapporter fra Multiconsult og Usbl Prosjekt viser at de fleste rørene stammer fra byggeperioden på 1920-tallet og har passert forventet levetid. Dette gjelder rørene i kjellerne og for vann og avløp opp til hver enkelt leilighet. Selv om enkelte reparasjoner er utført, øker risikoen for omfattende lekkasjer dersom vi ikke planlegger en helhetlig oppgradering innen de neste 2-3 årene.

Rørene inne i hver enkelt leilighet er den enkelte eiers ansvar, mens de felles rørene i bygningene er borettslagets ansvar.

Det er en blanding av gamle og nyere vann- og avløpsledninger i kjellerne, og ledningsnett er uoversiktlig. En omfattende opprydding og kartlegging av den felles infrastrukturen er derfor nødvendig. Usbl Prosjekt har, i samarbeid med styret, gjennomført befarings i syv leiligheter og i kjellerne på alle byggene. Basert på dette anbefales en full utskifting av alle vann- og avløpsrør, inkludert nødvendig rehabilitering.

Dersom noen eiere vurderer å pusse opp badet, anbefales det å avvente til rehabiliteringsprosjektet er gjennomført. Alternativt kan styret kontaktes for å sikre at eventuelt arbeid blir utført i tråd med planene for utskifting av vann- og avløpsrør.



Styret ønsker først å kartlegge rørproblemet i alle leiligheter for å få en helhetlig oversikt og kunnskap om hvem som har pusset opp badene sine i løpet av de siste 5-10 årene.

Utbygging og retningslinjer

En annen sak styret har jobbet med og hatt på agendaen i styremøtene er pågående byggesaker og bruk av retningslinjene. Det er mange store kostnadsposter i vedlikeholdsplanen de neste årene, i tillegg til rørene. Hvis man ønsker å redusere noen av disse kostnadene, er et alternativ å selge mer arealer på loft og i kjeller for de som ønsker å bygge ut.

Styrets forslag til generalforsamlingen er å omfordele boder i kjeller og på loft i en ny utbyggingsplan, slik at alle andelseiere får ganske lik størrelse, og det kan frigjøres arealer som kan selges.

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

Styret har publisert en rapport og en oversikt over vedlikehold på Vibbo som må gjennomføres de neste årene. Det er viktig å få til en god prioritering sammen med en langsiktig plan og finansiering av kostnadene.

Lindern Kvarтал1 er et borettslag som består av mange flotte gamle bygg som må ivaretas, slik at verdien ikke forringes på både bygg og leiligheter. Det er styrets oppgave å sørge for dette.

Vann- og avløpsrørene er prioritert vedlikehold de neste to til tre årene, og styret vil fortløpende informere om hva som ligger i planen for andre områder.

Andre saker

Det har vært gjennomført flere dugnader og en hyggelig julegrantenning.

Styret har også HMS-ansvar for fellesarealer og brannsikkerhet. Husk at dere ikke må oppbevare ting utenfor bodene på loft og i kjeller, og heller ikke ting som er brannfarlige. Det skal ikke lades el-sykler eller el-sparkesykler i kjelleren.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv 1 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 utilsiktede 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimaterne 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AE3BA-AD2V6-5MHNA-BSNZW-KATBH-W4CZV



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

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. 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 | 2024 | 2023 |
|--|-----------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 749 938 | -333 120 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 35 652 | -2 708 666 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 0 | -74 987 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 0 | 4 000 000 |
| Tilbakeføring av avskrivning 14 | 14 997 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17 | -374 136 | -133 289 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -323 487 | 1 083 058 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 426 451 | 749 938 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | |
| Omløpsmidler | 552 707 | 3 245 923 |
| Kortsiktig gjeld | -126 256 | -2 495 985 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 426 451 | 749 938 |





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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 082 836 | 4 469 029 | 5 450 000 | 5 632 363 |
| Andre inntekter | 3 | 71 855 | 10 735 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 154 691 | 4 479 764 | 5 450 000 | 5 632 363 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -48 645 | -31 022 | -31 000 | -40 000 |
| Styrehonorar | 5 | -253 333 | -220 000 | -220 000 | -280 000 |
| Avskrivninger | 14 | -14 997 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 393 | -7 834 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -122 295 | -177 115 | -187 726 | -125 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -28 009 | -479 441 | -160 000 | -145 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 390 788 | -3 003 905 | -292 000 | -677 000 |
| Forsikringer | | -602 027 | -554 372 | -600 000 | -660 000 |
| Festeavgift | | -92 188 | -92 188 | -92 200 | -92 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -839 023 | -872 435 | -1 006 156 | -914 000 |
| Energi/fyring | | -51 721 | -59 582 | -75 001 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -290 628 | -443 449 | -300 000 | -300 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -475 621 | -581 545 | -546 800 | -373 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 217 667 | -6 522 887 | -3 520 883 | -3 691 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 937 025 | -2 043 123 | 1 929 117 | 1 941 362 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 81 176 | 71 632 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -982 549 | -737 175 | -965 000 | -962 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -901 373 | -665 543 | -965 000 | -962 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 35 652 | -2 708 666 | 964 117 | 979 362 |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap | | 0 | -2 708 666 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 35 652 | 0 | | |





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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 507 226 | 507 226 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 59 990 | 74 987 |
| Aksjer og andeler | 15 | 100 | 100 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 567 316 | 582 313 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 74 018 | 42 597 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 92 278 | 18 842 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 85 798 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 310 713 | 283 277 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 12 900 | 8 166 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 62 798 | 2 807 244 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 552 707 | 3 245 923 |
| SUM EIENDELER | | 1 120 023 | 3 828 236 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 80 * 310 | | 24 800 | 24 800 |
| Udekket tap | 16 | -15 808 336 | -15 843 988 |
| SUM EGENKAPITAL | | -15 783 536 | -15 819 188 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 16 609 303 | 16 983 439 |
| Borettsinnskudd | 18 | 68 000 | 68 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 100 000 | 100 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 16 777 303 | 17 151 439 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 64 318 | 80 075 |
| Leverandørgjeld | | 26 573 | 2 298 625 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 30 055 | 3 290 |
| Påløpte renter | | 5 310 | 85 006 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 28 989 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 126 256 | 2 495 985 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 120 023 | 3 828 236 |
| Pantstillelse | 21 | 17 660 000 | 17 660 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 25.04.2025
Styret i Borettslaget Lindern Kv 1

Cathrine Karlsen Tobias Martinsen Eirik Evjen
Karoline Underthun Sverre Nils Søvdal-Simonsen



**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 214 587 |
| Lånekostnad 2 | 948 419 |
| Lånekostnad 3 | 276 838 |
| TV/Internett | 265 512 |
| Tilleggsareal | 155 472 |
| Parkering | 137 200 |
| Lånekostnad 1 | 71 836 |
| Eiendomsskatt 1.kvartal | 46 216 |
| Forretningslokale | 30 000 |
| Lånekostnad 4 | 20 797 |
| Korreksjon parkering | -2 800 |
| For mye innkrevd felleskostnader 2024 | -81 241 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 082 836 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Korreksjon innkreving lån | 64 660 |
| Gebyr vedr.utbygging | 6 979 |
| Opprydding kundereskontro | 217 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 71 855 |



**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -48 645 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -48 645 |

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 2023/2024, og er på kr 253 333.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 393.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| USBL | -28 009 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -28 009 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -67 370 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 057 446 |
| Drift/vedlikehold elektro | -31 863 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -195 379 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -14 516 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -6 274 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -7 939 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 390 788 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -46 251 |
| Vann- og avløpsavgift | -516 168 |
| Feieavgift | -21 216 |
| Renovasjonsavgift | -255 387 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -839 023 |



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -7 500 |
| Container | -22 068 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -28 652 |
| Annet driftsmateriale | -19 356 |
| Vaktmestertjenester | -180 079 |
| Vakthold | -7 500 |
| Renhold ved firmaer | -161 193 |
| Snørydding | -22 375 |
| Andre fremmede tjenester | -4 234 |
| Andre kontorkostnader | -1 113 |
| Bank- og kortgebyr | -3 474 |
| Øreavrunding | -2 |
| Velferdskostnader | -18 075 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -475 621 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 17 640 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 405 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 60 503 |
| Andre renteinntekter | 628 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 81 176 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -982 523 |
| Renter på leverandørgjeld | -26 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -982 549 |

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Lekeapparater | |
| Tilgang 2023 | 74 987 |
| Avskrevet tidligere | -14 997 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 59 990 |



**NOTE: 15****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: 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**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021

-13 655 749

Nedbetalt tidligere

634 667

Nedbetalt i år

296 441

12 724 641

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

37 643

Nedbetalt i år

77 695

3 884 662

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

16 609 303

NOTE: 18**BORETT SINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-68 000

SUM BORETT SINNSKUDD

-68 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld

-100 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-100 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-12 900

Skyldig arbeidsgiveravgift

-17 155

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-30 055



**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|-------------------|
| Pantelån | 16 609 303 |
| TOTALT | 16 609 303 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|----------------|
| Bygninger | 507 226 |
| TOTALT | 507 226 |





Resultatanalyse 2024 Borettslaget Lindern Kv 1

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 5 082 836 | 5 450 000 | 367 164 | 7 % |
| Andre inntekter | 71 855 | 0 | -71 855 | 100 % |
| Sum driftsinntekter | 5 154 691 | 5 450 000 | 295 309 | 5 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -48 645 | -31 000 | 17 645 | -57 % |
| Styrehonorar | -253 333 | -220 000 | 33 333 | -15 % |
| Avskrivninger | -14 997 | 0 | 14 997 | 100 % |
| Revisjonshonorar | -8 393 | -10 000 | -1 607 | 16 % |
| Forretningsførerhonorar | -122 295 | -187 726 | -65 431 | 35 % |
| Konsulenthonorar | -28 009 | -160 000 | -131 991 | 82 % |
| Drift og vedlikehold | -1 390 788 | -292 000 | 1 098 788 | -376 % |
| Forsikringer | -602 027 | -600 000 | 2 027 | 0 % |
| Festeavgift | -92 188 | -92 200 | -12 | 0 % |
| Kommunale avgifter | -839 023 | -1 006 156 | -167 133 | 17 % |
| Energi/fyring | -51 721 | -75 001 | -23 280 | 31 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -290 628 | -300 000 | -9 372 | 3 % |
| Andre driftskostnader | -475 621 | -546 800 | -71 179 | 13 % |
| Sum driftskostnader | -4 217 667 | -3 520 883 | 696 784 | -20 % |
| Driftsresultat | 937 025 | 1 929 117 | 992 092 | 51 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 81 176 | 0 | -81 176 | 100 % |
| Finanskostnader | -982 549 | -965 000 | 17 549 | -2 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | -901 373 | -965 000 | -63 627 | 7 % |
| Årsresultat | 35 652 | 964 117 | 928 465 | 96 % |





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 1085 Selskapsnavn: BORETTSLAGET LINDERN KV 1

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.