

INNKALLING

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen bli avholdt skriftlig. Myndighetene har gitt regler til at det er anledning til dette.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

**Dato for avholdelse av ordinær generalforsamling 2021
er satt til 20. april 2021.**

Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår.

Saksbehandling

Skriftlig saksbehandling foregår fra 25. mars – 20. april 2021

Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til endringer og kandidater.

Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater må sendes til epost: lb2@linderudbo.no eller legges i styrepostkassen i vestibylene.

Alle innspill må være mottatt senest innen 7. april 2021

Etter at styret har mottatt alle tilbakemeldinger vil det bli laget et resyme og en stemmeseddel som vil bli sendt ut til andelseierne med en ny frist for retur. Deretter vil styret telle opp stemmer og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Oslo, 23. mars 2021

STYRET

Linderud Borettslag II

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning 2020
3. Regnskap 2020
4. Forslag
 1. Endring av husordensregler – Søndagsåpne vaskerier
 2. Øke EL-kapasitet til leilighetene
 3. EL-bil lading i garasjerekke mellom EM 14 og EM 20
 4. Ordensreglene: Jule- og nyttårsaften - håndverksarbeid
 5. Styrehonorar
 6. Vedtektene – tillegg
5. Budsjett 2021
6. Valg

Vedlegg:

- styrets årsberetning 2020 m/vedlegg
- regnskap 2020 / budsjett 2021
- revisjonsberetning
- 6 forslag
- valgkomiteens innstilling
- regnskap Linderud Fellesstyre 2020 (til informasjon)

Styrets årsberetning for 2020

1. Styret, Drift

Ved generalforsamlingen 20 juni 2020 fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder	Ole Jørgen Hernæs	Erich Mogensøns vei 18
Styremedlem	Tore Botne	Erich Mogensøns vei 20
Styremedlem	Tor Erik Hjertøy	Erich Mogensøns vei 34
Styremedlem	Berit Svea	Erich Mogensøns vei 30
Styremedlem	Per Ivar Alme	Erich Mogensøns vei 16

I første styremøte etter generalforsamlingen ble Tore Botne valgt til nestleder og Tor Erik Hjertøy til sekretær.

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

Borettslagets **vaktmester** har vært:

Pål Schøyen Erich Mogensøns vei 20, tel: 971 99923

Petter Holt har vært vikar i ferier og ved behov.

Per Ivar Alme har bistått med snømåking.

Borettslagets e-postadresse: LB2@Linderudbo.no

Vaktmesters e-postadresse: Vaktmester-L2@Linderudbo.no

Informasjon og regelverk finnes på: www.Linderudbo.no

Den ordinære generalforsamlingen ble utsatt fra møte 24 mars til skriftlig avstemningsfrist 20 juni på grunn av Covid-19; i den perioden var det 3 styremøter. I perioden 20 juni 2020 – 27 april 2021 er det avviklet 12 styremøter. Det har vært mye ekstra arbeid for styret dette året på grunn av Covid19. Pandemien har gjort det vanskelig å ha arbeidsmøter og befaringer med entreprenører og håndverkere.

2. Økonomi

a) Generell status

Styret valgte å legge seg på et aktivitetsnivå i samsvar med inntektene, uten husleieøkning.

b) Nytt økonomisystem

Våren 2020 gikk Nordberg Eiendomsforvaltning AS over til et nytt økonomisystem. Dette har ikke vært problemfritt, og har gjort sitt til at Styret til tider ikke har hatt den oversikten over økonomien som var ønskelig.

c) Poster med overskridelser

VVS, Bygninger, Heiser

d) Revisjon

Revisor nå har påpekt det som Tor Erik Hjertøy påpekte for mange år siden: Depositum for garasjer skal stå på egen konto, og føres i regnskapet som langsiktig gjeld. Se note 6 i regnskapet.

e) Budsjett

Styret legger opp til et budsjett med moderat aktivitet også i 2021.

3. Vaktmester

a) Pål har, som Kjell Inge før ham, valgt å avspasere jobbing på kvelder og i helger i stedet for overtidsbetaling. Dette sparer borettslaget for vesentlige overtidskostnader.

b) Styret har også dette året leid inn Petter Holt på timebasis, som vikar i feriene og ellers ved behov. Dette gir oss mye av fleksibiliteten vi tidligere hadde ved en delt vaktmesterstilling med Linderud Boligsameie 1.

c) Timene som Petter Holt har arbeidet som vaktmestervikar, og de 2 ukene styreleder har blitt trukket i lønn av sin arbeidsgiver, er ført opp i regnskapet under Personalkostnader.

4. Vedlikehold av bygninger

a) Radiatorsystem

Radiatorermostater ble våren 2020 montert i de leiligheter man ikke fikk tilgang til høsten 2019. Under og etter utskiftingen viste det seg at noe av det gamle opplegget var skrøpeligere enn antatt – det ble oppdaget en del små og noen større vannlekkasjer. Mange radiatorer og tilkoblingsrør er skiftet.

b) Varmtvann

Mange i EM 22-24 har opplevd ustabil varmtvann og trykk. Det er gjort mye feilsøking, og satt inn manometre (trykkmålere) i berederrom. Problemet er ikke løst.

c) Postkasser

Utskifting til nye, større postkasser ble vedtatt av forrige års generalforsamling. Det er begrenset plass på baksiden til dypere kasser. Det er mottatt 3 anbud som alle benytter samme system (Stansefabrikken Kompakt 270) i forskjellige konfigurasjoner.

d) Baderom – membran og sluk

Også sist år har vi hatt noen lekkasjer fra bad uten membran ned til naboen under, og det er gitt pålegg om reovering. Ved reovering skiftes det som regel sluk – borettslaget betaler for dette når skifte er påkrevet.

e) Vanninntrenging

Det har vært flere tilfeller der vann har lekket ned fra tak i 13.etg, og der vind har gjort at vann har trukket inn i vegg. Et tilfelle av sopp er påvist som følge av dette.

f) Vinduer

Andelseierne har iht. vedtektenes §5.2 vedlikeholdsplikt for vinduene, dvs. pussing og maling når nødvendig. Borettslaget skal besørge reparasjon og evt. utskifting. Sist år er det igjen skiftet pill råtne vinduer som åpenbart IKKE har vært vedlikeholdt.

g) Låsesystem

Styret har mottatt pristilbud på låsesystem for inngangsdører mm. basert på kontaktløse individuelle kort i stedet for nøkler. Da vil man kunne sperre kort som er mistet. Økonomien tillater foreløpig ikke dette.

h) Oppussing – Veiledning

«Forholdsregler for Tekniske anlegg i leilighetene» bør leses ved overtakelse av leilighet og før man starter oppussing, for å unngå kostbare tabber. Dokumentet er tilgjengelig fra <http://www.Linderudbo.no/L2/>.

5. TV og Internett

a) TV fellesavtale

Vi har TV-avtale fra april 2019 med Get, som nå er innlemmet i Telia.

▪ **TV-boks/dekoder**

Avtalen inkluderer deres nyeste **Get boX** (nå **Telia tv-box**) som gir TV i flere former - via internett og klassisk lineært.

Get Box Micro ble delt ut i april 2019. De som er fornøyd med å se TV på «gamlemåten» kan beholde denne, men OBS: Internett-baserte tjenester som TV-arkiv, Filmleie og Opptak sluttet å fungere våren 2020, og Get vil ikke rette dette – da må man oppgradere til ny **boX**.

▪ **Eierskap**

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

▪ **Reservasjonsrett**

En andelseier kan melde seg ut av/inn i TV-fellesavtalen med virkning fra 1. januar. **Avtaleskjema** må leveres Borettslaget innen 1. november, det hentes fra Borettslagets internet-sider: www.Linderudbo.no. Pr. 1. januar 2021 er det 24 som har reservert seg mot TV-fellesavtale.

b) Internet fellesavtale

Vi har kontrakt med **ATMcom** for Internet fellesavtale til 167 kr/mnd. med hastigheten 250 Mb/s symmetrisk. Hastighet opp til 1 Gb/s er tilgjengelig mot tilleggsfaktura.

Router anskaffes og eies av andelseieren, og er dennes ansvar. Det har vært enkelte klager fra andelseiere som ikke opplever full hastighet; i de fleste tilfeller skyldtes dette andelseiernes eget utstyr.

c) Fibernett

Fibernet-boksen i leilighetene er skrudd fast i veggen og forseglet – dette var et krav for å gi garanti på installasjonen. Man skal ikke selv demontere boksen ved oppussing mm, da bortfaller garantien.

Ref. dokumentet «*Tekniske anlegg i leilighetene*».

Likevel skjer det i stadig flere leiligheter under oppussing at veggboxen åpnes og skrues løs, og at fiberkabelen klippes av eller ødelegges.

NB! Per dato koster det leilighetens andelseier ca. **3600 kr.** å få spesialist fra NetCon AS til å reparere fiberbrudd.

6. Videovervåking: Vestibylar, vaskerier og gårdsplasser

- Kameraer for videoovervåking ble montert i alle vaskeriene i juni 2020.
- Systemet for videoovervåking ble tatt i bruk 8. mars 2017. Opptak blir slettet automatisk etter 7 dager, etter krav fra Datatilsynet, derfor er det viktig at vi får beskjed med en gang ved hendelser, slik at vi kan sikre videobevis. Opptak har avdekket både tyveri og hæverk.
- Politiet har ved flere anledninger kontaktet oss for å se på opptak.

7. Vaskeriene

- **Nytt betalingssystem** var klart ved nyttår 2020, men pga. Corona ble idriftsettelse utsatt, og det ble tatt i bruk 11 mai. Nå er det reservering av vasketid og påfylling av egen konto på nett, og på terminalene i vaskeriene. For å bruke vaskeriet trenger man en (RFID) brikke som bestilles og kjøpes av vaktmesteren.
- **Reservering:** Etter misbruk av reserveringssystemet tillates det nå å kun EN reservasjon pr. dag, og max. 3 aktive totalt.

8. Garasjer

- a) Ledige garasjer blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene, og tildeles etter boansiennitet. Tildeling forutsetter at en person i leiligheten skal benytte garasjen til et registrert kjøretøy.
- b) For en garasje betaler bruker et depositum på 10 000 kr. Månedsløen er 300 kr for ordinær garasje, og 350 kr for garasje klargjort for el-bil lading.
- c) Garasjeportene ble malt i oktober, hovedsakelig av brukerne.
- d) Det er klargjort for EL-Bil lading i garasjene 35-80, med kabling og monteringsplate for Zaptec lader, som brukeren kjøper til 13 000 kr. Leien er 350 kr pr mnd., som gir 50 kr. til nedbetaling av installasjonen. Brukeren må etablere et kundeforhold hos Fortum og får derved en brikke som kan benyttes også på ladestasjonene på borettslagets område. Avregning skjer via Fortum.
Styret foreslår å også legge til rette for EL-bil lading for garasjene 109-129, som er rekken mellom EMv 14 og 20.
- e) **Styret har besluttet at folk som lader EL-bil fra gammelt el-anlegg i garasjen umiddelbart skal miste garasjen, og få en reduksjon i innbetalt depositum.** Det gamle el-opplegget er ikke dimensjonert for høy kontinuerlig belastning, og **EL-bil lading vil medføre brannfare.** Her mangler også betalingssystem, så strøm til lading **stjeles** fra fellesskapet.

9. El-bil Ladestasjoner

Vi har 6 ZAPTEC ladestasjoner som alle med El-bil kan benytte. De må etablere et kundeforhold til Fortum og få en brikke fra dem. Avregning skjer via Fortum.

10. Parkering

- a) Ledige Parkeringsplasser blir kunngjort på oppslagstavlene i vestibylene og tildeles etter boansiennitet. Måned sleien er 150 kr.
- b) Gjesteparkeringslassene 1 – 19 skal IKKE brukes av beboerne i borettslaget. Gjesteparkeringsbevis skal være lett synlig gjennom frontruten, med dato, telefonnummer og andelsnummeret til leiligheten som besøkes.
- c) Styret har måttet taue vekk mer enn **10** biler som gjentatte ganger har vært feilparkert, eller som ikke har hatt synlig gjesteparkeringsbevis.

11. Utearealene

- Dugnaden ble avlyst på grunn av Covid-19.
- Hullene i asfalten på parkeringsplassen og mateveien ble reparert. Ellers ble det gjort kun nødvendig vedlikehold.

12. Renovasjon og kildesortering

- De eldste søppelbrønnene (EM14, EM22) er medtatt og kan måtte skiftes ut. De to andre (EM28, EM34) er allerede skiftet.
- **Kildesortering:** Kommunen ber oss jevnlig om at vi må bli flinkere! Renholdsverket sorterer posene etter farge med en maskin: Matavfall (grønn), Plast (blå), Restavfall (handleposer). Knyt alle poser med dobbelt knute slik at de ikke åpner seg under transport.
 - Metall/glass og papp/papir legges i containere ved EM20 eller EM32.

13. Linderud Senter

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

- Området inneholder i dag garasjer og parkeringsplasser. Citycon ønsker å utvide senteret, men også å bygge boliger på området.
- Styret er imot å selge garasjetomten til Citycon. Vi har registret at det også er stor motstand fra beboerne.
- Borettslaget har ikke mottatt noe Bud fra Citycon.

14. Røykeforbud på balkongene – til informasjon

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

Dessverre vil et forbud være juridisk tvilsomt.

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

15. HMS: Ytre miljø

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensrer det ytre miljø.

16. Velferdssaker

Det ble ingen førjulstur til Strømstad - Sandefjord i fjor. Det satt Covid19 en stopper for. Vi håper at vi kan ta opp igjen tradisjonen med førjulstur i år. Og da håper vi at mange vil delta.

17. Overføring/salg av leiligheter

I løpet av 2020 er det overdratt i alt 23 andeler, derav ingen i henhold til forkjøpsrett. Det ble overført 1 andel ved arv, ingen ved tvangssalg.

18. Fortsatt Drift

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2020. Investeringene er langsiktig finansiert med lån – Borettslaget har brukbar likviditet, og finansierer dette tilfredsstillende gjennom løpende husleieinntekter fra beboerne.

19. Disponering av over/underskudd

Styret foreslår at overskuddet føres mot annen egenkapital.

Linderud, 22. mars 2021

Ole Jørgen Hernæs

sign.

Styreleder

Tore Botne
sign.

Tor Erik Hjertøy
sign.

Berit Svea
sign.

Per Ivar Alme
sign.

LINDERUD BORETTSLAG II					
RESULTATREGNSKAP	r.3	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Husleie		kr 16.173.091	kr 16.086.324	kr 16.176.000	kr 15.730.000
Parkeringsplassleie		kr 127.000	kr 131.800	kr 130.000	kr 130.000
Garasjeleie		kr 566.150	kr 554.300	kr 550.000	kr 560.000
Tomteleie Holt		kr 67.500	kr 67.500	kr 67.000	kr 67.000
Refusjon fra varmeregnskap		kr 30.000	kr 30.000	kr 30.000	kr 30.000
Vaskeripenger		kr 94.281	kr 30.600	kr 30.000	kr 100.000
Andel Fellesstyret		kr 29.131	kr 30.872	kr -	kr -
Utbytte Gjensidige		kr -	kr 100.747	kr -	kr -
Inntekter el-bil		kr 86.341	kr -	kr -	kr 100.000
Andre inntekter		kr 122.496	kr 119.737	kr 120.000	kr 120.000
Purregebyr		kr 1.855	kr 7.030	kr 5.000	kr 3.000
Sum inntekter		kr 17.297.845	kr 17.158.910	kr 17.108.000	kr 16.840.000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 25.000	kr 25.000	kr 25.000	kr 25.000
Styrehonorar		kr 220.000	kr 220.000	kr 220.000	kr 280.000
Forretningsførsel		kr 465.156	kr 465.154	kr 465.000	kr 465.000
Personalkostnader	Note 4	kr 721.886	kr 859.326	kr 800.000	kr 800.000
Vedlikehold: bygninger		kr 1.129.521	kr 2.447.033	kr 1.000.000	kr 1.200.000
Vedlikehold: VVS		kr 1.464.079	kr 1.257.485	kr 1.000.000	kr 1.500.000
Vedlikehold: vaskeri		kr 275.435	kr 447.686	kr 200.000	kr 200.000
Vedlikehold: hage-/veianlegg		kr 136.143	kr 174.050	kr 800.000	kr 300.000
Vedlikehold: heiser		kr 375.892	kr 282.786	kr 200.000	kr 300.000
Vedlikehold: arbeidsmaskiner		kr 120.996	kr 77.146	kr 100.000	kr 150.000
Strøm		kr 409.865	kr 517.843	kr 550.000	kr 550.000
Trappevask		kr 805.374	kr 783.184	kr 800.000	kr 800.000
Telia Norge		kr 798.199	kr 879.899	kr 800.000	kr 800.000
Drift&vedlikehold nettverk/kamera		kr 383.136	kr 383.136	kr 383.000	kr 400.000
Internet-aksess		kr 689.376	kr 689.376	kr 690.000	kr 700.000
Andre driftskostnader	Note 5	kr 340.888	kr 440.911	kr 450.000	kr 400.000
Forsikring		kr 666.261	kr 773.497	kr 701.000	kr 760.000
Kommunale avgifter		kr 2.061.023	kr 1.807.141	kr 1.993.000	kr 2.080.000
Avskrivning		kr 21.988	kr 21.988	kr 22.000	kr 22.000
Sum driftskostnader		kr 11.110.218	kr 12.552.641	kr 11.199.000	kr 11.732.000
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		kr 6.187.627	kr 4.606.269	kr 5.909.000	kr 5.108.000
Ekstraordinære kostnader					
Kloakk og takvann		kr -	kr 2.508.837	kr -	kr -
Termostater		kr -	kr 1.684.725	kr -	kr -
Sum ekstraordinære kostnader		kr -	kr 4.193.562	kr -	kr -
Resultat før finansielle inn-/utbet		kr 6.187.627	kr 412.707	kr 5.909.000	kr 5.108.000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		kr 4.547	kr 34.216	kr -	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 1.605.386	kr 2.006.791	kr 2.151.000	kr 1.142.000
Netto finansposter		kr -1.600.839	kr -1.972.575	kr -2.151.000	kr -1.142.000
Årsresultat	Note 6	kr 4.586.788	kr -1.559.868	kr 3.758.000	kr 3.966.000
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Nedbetalt på lån	Note 6	kr 3.435.830	kr 3.256.090	kr 3.235.000	kr 3.704.000
Låneopptak		kr -	kr -	kr -	

LINDERUD BORETTSLAG II					
Noter til regnskap 2020		r.3			
Regnskapsprinsipper					
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.					
Salgsinntekter og kostnader					
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.					
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>					
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående.					
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringspunktet.					
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.					
Fordringer					
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.					
Note 1	Bygninger				
Bygningene er oppført i balansen til historisk kostpris kr 36.900.876 og avskrives ikke.					
Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note om vedlikehold.					
Note 2	Plentraktor				
Plentraktor ble kjøpt inn i 2013 til kostpris 219.875. Avskrives over 10 år					
Note 3	Langsiktig gjeld				
Lån Handelsbanken: refinansiert/tatt opp 2012 med kr 62.000.000/flytende rente p.t. 1,5 %/nedbet 2037					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2016 med kr 29.000.000/flytende rente p.t 1,5 %/nedbet 2041					
Lån Handelsbanken: tatt opp 2018 med kr 8.000.000/flytende rente p.t. 1,5 %/nedbet 2048					
Lånene er fordelt blant andelshaverne med samme fordeling som husleien og varierer fra små leiligheter med kr 114.259 til store leiligheter med kr 259.163.					
Note 4	Personalkostnader	2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
	Vaktmesterlønn	kr 365.720	kr 446.492		
	Vikartjeneste	kr 173.219	kr 198.252		
	Telefon	kr 4.392	kr 4.392		
	Arbeidstøy	kr 2.549	kr 10.731		
	OTP	kr 18.949	kr 20.419		
	Yrkesskade	kr -	kr 5.164		
	Påløpne feriepenger	kr 52.973	kr 62.704		
	Arbeidsgiveravgift	kr 104.084	kr 111.172		
		kr 721.886	kr 859.326	kr 800.000	kr 800.000
Note 5	Andre driftskostnader				
	Vaskerikort-kostnader	kr -	kr 3.761		
	Gårdsutstyr	kr 37.717	kr 18.411		
	Snørydding	kr 38.588	kr 36.341		
	Skadedyrbekjempelse	kr 28.081	kr 27.073		
	Husleieservice	kr 111.232	kr 111.339		
	Containertømming/søppel	kr 24.264	kr 66.694		
	Advokathonorar	kr -	kr -		
	Andre honorarer	kr 8.980	kr 19.956		
	Telefon	kr 14.113	kr 22.785		
	Andre kostnader	kr 39.832	kr 59.674		
	Annonser	kr 1.625	kr 34.763		
	Gaver	kr 13.304	kr 4.393		
	Velferdsmidler	kr -	kr 7.950		
	Bankgebyr	kr 23.152	kr 27.771		
		kr 340.888	kr 440.911	kr 450.000	kr 400.000
Note 6	Egenkapital				
	Egenkapital 01.01.2020	kr -49.649.676			

	Korrigerings depositum garasjer	kr	-1.545.000				
	Årets resultat	kr	4.586.788				
	Egenkapital 31.12.2020	kr	-46.607.888				
	Ved opprinnelig tildeling av garasjeplasser og innbetaling av depositum fra beboere som leier, er depositum innbetalt inntektsført og godskrevet borettslagets egenkapital. Innbetalt depositum er imidlertid å betrakte som gjeld til den som har innbetalt. Tidligere års feilføring er i 2020 rettet opp ved direkte føring mot egenkapital og samtidig balanseført som langsiktig gjeld.						
Note 7	Disponible midler						
	Disponible midler 01.01.20	kr	907.336				
	Resultat 31.12.20	kr	4.586.788				
	Låneopptak	kr	-				
	Avdrag lån	kr	-3.435.830				
	Avskrivning	kr	21.988				
	Endring disponible midler	kr	1.172.946				
	Disponible midler 31.12.20	kr	2.080.282				

LINDERUD BORETTSLAG II						
BALANSE						
Eiendeler						
Anleggsmidler				2020	2019	
Bygninger		Note 1		kr 36 900 876	kr 36 900 876	
Garasjer				kr 1 044 000	kr 1 044 000	
Friareal				kr 128 024	kr 128 024	
Parkeringsplasser				kr 166 804	kr 166 804	
Plenetraktor		Note 2		kr 43 971	kr 65 959	
Sum anleggsmidler				kr 38 283 675	kr 38 305 663	
Omløpsmidler						
Dører på lager				kr 16 413	kr 16 413	
Utestående fordringer				kr 303 736	kr 190 087	
Andel Fellesstyret				kr 171 979	kr 142 848	
Husleierestanser				kr 290 504	kr 65 654	
Forskuddsbetalte kostnader				kr 262 128	kr 262 128	
Bankinnskudd				kr 2 047 053	kr 1 375 063	
Skattetrekkkonto				kr 25 703	kr 23 815	
Sum omløpsmidler				kr 3 117 516	kr 2 076 008	
Sum eiendeler				kr 41 401 191	kr 40 381 671	
Gjeld og egenkapital						
Egenkapital						
Andelskapital				kr 34 400	kr 34 400	
Annen egenkapital		Note 6		kr -46 607 888	kr -49 649 676	
Sum egenkapital				kr -46 573 488	kr -49 615 276	
Langsiktig gjeld						
Borettsinnskudd				kr 5 600 800	kr 5 600 800	
Tilleggsinnskudd				kr 2 203 200	kr 2 203 200	
Depositum garasjer		Note 6		kr 1 545 000	kr -	
Lån Handelsbanken		Note 3		kr 45 139 068	kr 47 420 511	
Lån Handelsbanken (heiser)		Note 3		kr 24 848 713	kr 25 804 817	
Lån Handelsbanken (vedlikehold)		Note 3		kr 7 600 664	kr 7 798 947	
Sum langsiktig gjeld				kr 86 937 445	kr 88 828 275	
Kortsiktig gjeld						
Forskuddsbetalt husleie				kr 466 145	kr 405 421	
Avsatt styrehonorar				kr 220 000	kr 220 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift				kr 31 020	kr 31 020	
Kreditorer				kr 212 712	kr 390 897	
Påløpte renter				kr 6 360	kr 11 987	
Skyldig skattetrekk				kr 25 703	kr 23 815	
Skyldig arbeidsgiveravgift				kr 22 321	kr 22 828	
Skyldig feriepenger				kr 52 973	kr 62 704	
Sum kortsiktig gjeld				kr 1 037 234	kr 1 168 672	
Sum gjeld og egenkapital				kr 41 401 191	kr 40 381 671	
Oslo, <u>03.03.21</u>						
31.12.20						
Ole Jørgen Hærnes /s/						
styreleder						
Tore Botne /s/		Per Ivar Alme /s/		Tor Erik Hjertøy /s/		Berit Svea /s/
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS						

Til generalforsamlingen i Linderud Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslag Linderud Borettslag IIs årsregnskap som viser et overskudd på NOK 4 586 788. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap samt oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell

informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
Unic Revisjon AS

Arild Breivold

Arild Breivold
statsautorisert revisor

FORSLAG til generalforsamlingen 2021

Forslag 1: Ordensreglene: Søndagsåpne vaskerier (Hanne Paulsen)

Ønsker at det skal bli tatt opp på generalforsamling en endring i ordensreglementet punkt 9.

-Vaskeriene skal også skal være åpne på søndager.

Vaskeriene er lokalisert i kjeller og blokkene har en høy 1. etasje, derfor bør ikke søndagsåpne vaskerier være til bry for noen av borettslagets beboere.

Styrets innstilling:

Dette har vært foreslått flere ganger, men blitt nedstemt.

Styret har ingen motforestillinger mot søndagsåpne vaskerier.

Forslag 2: Øke EL-kapasitet til leilighetene (Styret)

Da blokkene i Linderud Borettslag II ble bygd 1962-1965, ble stige kabler dimensjonert for 25A hovedsikring for hver 3-roms leilighet, og 20A sikring for komfyr på kjøkken. Etter at induksjonstopper ble vanlig, er denne kapasiteten i underkant av minimum for slik bruk.

Det er vanlig med induksjonstopper som ved full bruk trekker opp til 7500 W, tilsvarende 32 A. De siste årene har det vært økende antall forespørsler om å øke kapasiteten til leilighetene.

Autorisert installatør uttaler:

Det skal gå an å trekke kabler i eksisterende rør som vil gi 40A pr. leilighet.

Uforpliktende prisanslag: 130 000,- kr. pr. oppgang

Styrets innstilling:

Vi anbefaler denne løsningen som vil tillate 40A pr. leilighet.

Andelseier må bekoste større hovedsikring og forsterket kurs til kjøkkenet.

Forslag 3: EL-bil lading i garasjerekke mellom EM14 og EM20 (Styret)

Sist år ble det klargjort for lading i garasjerekke nærmest EMv.32.

Det foreslås å gjøre det samme med garasjerekken ved innkjørselen, mellom EM14 og EM20.

Uforpliktende prisanslag: 290 000,- kr.

Forslag 4: Ordensreglene: Jule- og nyttårsaften - håndverksarbeid (Styret)

§1: Forslag til tillegg i rødt

Enhver har krav på nattero mellom kl. **23.00** til kl. **06.00**.

Håndverksarbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. **20.00** hverdager og kl. **18.00** lørdager.

Søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

På jule- og nyttårsaften er slikt arbeid ikke tillatt etter kl.17:00.

Akuttreparasjoner kan likevel utføres.

Forslag 5: Styrehonorar (Styret)

I borettslag på ca. samme størrelse er styrehonoraret p.t. over 900 kr/leilighet, mens LBR2 har 640 kr. Det foreslås å øke vårt styrehonorar til 280.000 kr, tilsvarende 814 kr./leilighet.

Forslag 6: Vedtektene – tillegg (Styret)

§5.9 Ombygging av leilighetene

- a) Fjerning av bærende vegger er ikke tillatt.
- b) Bruksendring av rom til å bli kjøkken eller bad skal på forhånd godkjennes av Styret.
- c) Endring av enheter som Borettslaget har vedlikeholdsansvar for (ref. §6) skal på forhånd godkjennes av Styret.

OBS: Vedtektsendringer krever 2/3 flertall iht. §14.

Valg på representanter til Styret i Linderud Borettslag II

Valgkomitèens innstilling til valg for 2021 er som følger:

Styreleder Ole Jørgen Hernæs Ikke på valg

Skivehus 1: EMv 32-36

Styremedlem Tor Erik Hjertøy Ikke på valg

Varamedlem Jeanette Senawanna Ikke på valg

Skivehus 2: EMv 26-30

Styremedlem Svein Sætre Velges for 2 år

Varamedlem Berit Svea Velges for 2 år

Skivehus 3: EMv 20-24

Styremedlem Tore Botne Velges for 2 år

Varamedlem Asle Mandt Velges for 2 år

Skivehus 4: EMv 14-18

Styremedlem Per Ivar Alme Ikke på valg

Varamedlem Omar Karim Lazeg Ikke på valg

Valgkomitè:

Mette Fjeldly EMv. 32 mobil 911 46 765 Velges for 1 år

Gina Todorovic EMv.30 mobil 984 89 785 Velges for 1 år

Øyvind Gerhardsen EMv.22 mobil 993 99 346 Velges for 1 år

Liv Karin Iversen EMv.18 mobil 978 80 660 Velges for 1 år

Oslo 27.02.2021

Valgkomiteen

LINDERUD FELLESSTYRE					
RESULTATREGNSKAP					
Driftsinntekter:			2020	2019	
Leieinntekter			kr 111 708	kr 109 704	
Andre inntekter			kr -	kr -	
Renteinntekter			kr 1 005	kr 2 469	
Sum driftsinntekter			kr 112 713	kr 112 173	
Driftskostnader:					
Vedlikehold/skadedyrtale	Note 1		kr 25 693	kr 26 566	
Styrehonorar/aga			kr 11 410	kr 5 705	
Kommunale avgifter			kr 3 800	kr 3 800	
Sum driftskostnader			kr 40 903	kr 36 071	
Årsresultat			kr 71 810	kr 76 102	
Årsoppgjørdisposisjoner					
Andel L I			kr 8 129	kr 8 615	
Andel L II			kr 29 131	kr 30 872	
Andel L III			kr 8 129	kr 8 615	
Andel L IV			kr 26 421	kr 28 000	
			kr 71 810	kr 76 102	
Note 1 - Vedlikehold					
Rentokil			kr 24 140	kr 25 052	
Internettside			kr 1 553	kr 1 514	
Sum			kr 25 693	kr 26 566	
BALANSE PR. 31. DESEMBER					
EIENDELER					
Omløpsmidler:					
Debitorer			kr 1 125	kr -	
Bank			kr 422 814	kr 363 539	
Sum eiendeler			kr 423 939	kr 363 539	
EGENKAPITAL OG GJELD					
Annen egenkapital					
Andel Linderud I			kr 47 992	kr 39 863	
Andel Linderud II			kr 171 979	kr 142 848	
Andel Linderud III			kr 47 992	kr 39 863	
Andel Linderudveien			kr 155 976	kr 129 555	
Sum egenkapital			kr 423 939	kr 352 129	
Kortsiktig gjeld					
Avsatt honorar			kr -	kr 10 000	
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr -	kr 1 410	
Sum kortsiktig gjeld			kr -	kr 11 410	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			kr 423 939	kr 363 539	
			Oslo, 11.01.21		
			31.12.20		
			styreleder Lasse Figved /s/		
			Linderudveien Boligsameie		
Johan Gåsvatn (s)		Ole Dorholt /s/		Ole Jørgen Hærnes /s/	
Boligsameiet Linderud I		Boligsameiet Linderud III		Linderud Borettslag II	