



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 949 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LINNOM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### 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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

### 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 017 600	940 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 017 600</b>	<b>940 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 635	72 385
Annen driftskostnad		575 657	535 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 292</b>	<b>607 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>375 308</b>	<b>332 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 395	5 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 395</b>	<b>5 432</b>
Annen finanskostnad		199 032	121 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 032</b>	<b>121 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 637</b>	<b>-115 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 671	217 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 009 602	2 009 602
Sum varige driftsmidler		2 009 602	2 009 602
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		2 034 225	2 026 841
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		109 776	
Sum fordringer		109 776	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		923 675	959 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		923 675	959 134
Sum omløpsmidler		1 033 451	959 134
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 676</b>	<b>2 985 975</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		871 935	1 066 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-871 935</b>	<b>-1 066 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-870 335</b>	<b>-1 065 006</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 743 075	3 867 194
Øvrig langsiktig gjeld		134 415	127 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 877 490</b>	<b>3 994 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 877 490</b>	<b>3 994 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 340	46 206
Leverandørgjeld		3 154	2 612
Skyldige offentlige avgifter		127	5 975
Annen kortsiktig gjeld		900	1 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 521</b>	<b>56 233</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 938 011</b>	<b>4 050 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 067 676</b>	<b>2 985 975</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371483

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 953 949 482  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LINNOM BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

**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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 017 600	940 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 017 600</b>	<b>940 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 635	72 385
Annen driftskostnad		575 657	535 568
<b>Sum kostnader</b>		<b>642 292</b>	<b>607 953</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>375 308</b>	<b>332 847</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 395	5 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 395</b>	<b>5 432</b>
Annen finanskostnad		199 032	121 115
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>199 032</b>	<b>121 115</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 637</b>	<b>-115 683</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 671	217 164
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM 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 2 009 602 2 009 602  
Sum varige driftsmidler 2 009 602 2 009 602

Finansielle anleggsmidler  
Andre fordringer 24 622 17 238  
Sum finansielle  
anleggsmidler 24 622 17 238

Sum anleggsmidler 2 034 225 2 026 841

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Andre fordringer 109 776  
Sum fordringer 109 776 0

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 923 675 959 134  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 923 675 959 134

Sum omløpsmidler 1 033 451 959 134

SUM EIENDELER 3 067 676 2 985 975

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600  
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital



Udekket tap	871 935	1 066 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-871 935</b>	<b>-1 066 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-870 335</b>	<b>-1 065 006</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 743 075	3 867 194
Øvrig langsiktig gjeld	134 415	127 553
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 877 490</b>	<b>3 994 747</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 877 490</b>	<b>3 994 747</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 340	46 206
Leverandørgjeld	3 154	2 612
Skyldige offentlige avgifter	127	5 975
Annen kortsiktig gjeld	900	1 440
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 521</b>	<b>56 233</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 938 011</b>	<b>4 050 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 067 676</b>	<b>2 985 975</b>



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3220

Linnom Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Linnom 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:

2. april 2024 kl. 18:30, Granheimveien 3, hos styreleder .

### 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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Linnom 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  
[Navn] 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 [Navn] 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

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. 3220 Årsregnskap .pdf
- 2. Revisjonsberetning\_s.3220.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 8

#### **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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Marina Frugaard	Granheimveien 3
Styremedlem	Fredrik Gjersøe	Granheimveien 5
Styremedlem	Jan Oddvar Wang	Granheimveien 3
Varamedlem	Veslemøy Grinde	Herdis Vei 2 C
Varamedlem	Reidun Haugan	Granheimveien 3
Varamedlem	Cato Romøren	Granheimveien 7

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Marina Frugaard Granheimveien 3

##### Varadelegert

Jan Oddvar Wang Granheimveien 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Linnom Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Linnom Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953949482, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

147 111 112 116 117

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.

Linnom 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 BDO AS.

**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.

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

**Resultat**

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

**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 TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med en øking på 10%.

### 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 Linnom Borettslag.

### Lån

Linnom Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,5%.

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 5,66 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**LINNOM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 949 482, KUNDENR. 3220**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>902 901</b>	<b>857 633</b>	<b>902 901</b>	<b>972 931</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		194 671	217 164	135 300	97 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-124 119	-171 811	-123 000	-93 000
Innsk. øremerk. bankkto		-522	-85	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>70 030</b>	<b>45 268</b>	<b>12 300</b>	<b>4 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>972 930</b>	<b>902 901</b>	<b>915 201</b>	<b>977 431</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 033 451	959 134		
Kortsiktig gjeld		-60 521	-56 233		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>972 930</b>	<b>902 901</b>		



**LINNOM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 949 482, KUNDENR. 3220**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 017 600	940 800	1 016 000	1 075 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 017 600</b>	<b>940 800</b>	<b>1 016 000</b>	<b>1 075 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 635	-22 385	-17 500	-20 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 083	-5 436	-5 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-88 845	-85 425	-90 000	-94 000
Konsulenthonorar	6	-2 644	-2 515	-2 500	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-19 123	-97 999	-76 000	-60 000
Forsikringer		-81 632	-74 000	-81 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-213 717	-117 201	-205 000	-235 000
Energi/fyring		-30 722	-34 152	-40 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 880	-89 935	-95 000	-106 000
Andre driftskostnader	9	-28 812	-25 704	-37 300	-36 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-642 292</b>	<b>-607 953</b>	<b>-702 700</b>	<b>-733 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>375 308</b>	<b>332 847</b>	<b>313 300</b>	<b>341 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	18 395	5 432	0	0
Finanskostnader	11	-199 032	-121 115	-178 000	-244 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-180 637</b>	<b>-115 683</b>	<b>-178 000</b>	<b>-244 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>194 671</b>	<b>217 164</b>	<b>135 300</b>	<b>97 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		194 671	217 164		



**LINNOM BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 953 949 482, KUNDENR. 3220**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 995 833	1 995 833
Tomt		13 770	13 770
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 034 225</b>	<b>2 026 841</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		109 776	0
Driftskonto OBOS-banken		197 698	345 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 080
Sparekonto OBOS-banken		725 977	609 472
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 033 451</b>	<b>959 134</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 067 676</b>	<b>2 985 975</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-871 935	-1 066 606
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-870 335</b>	<b>-1 065 006</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 743 075	3 867 194
Borettsinnskudd	15	110 400	110 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	24 015	17 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 877 490</b>	<b>3 994 747</b>



7

Linnom Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		3 154	2 612
Skyldige offentlige avgifter	17	127	5 975
Påløpte renter		38 880	28 810
Påløpte avdrag		17 460	17 396
Annen kortsiktig gjeld	18	900	1 440
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 521</b>	<b>56 233</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****3 067 676****2 985 975**

Pantstillelse	19	4 600 000	4 600 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.02.2024  
Styret i Linnom Borettslag

Marina Frugaard/s/

Fredrik Gjersøe/s/ Jan Oddvar Wang/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 017 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 017 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 500
Påløpte feriepenger	-900
Arbeidsgiveravgift	-8 235
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 635</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 083.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 644</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 552
Drift/vedlikehold elektro	-3 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 398
Kostnader dugnader	-80
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 123</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-213 717
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-213 717</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-189
Driftsmateriell	-1 349
Snørydding	-23 892
Andre fremmede tjenester	-176
Andre kontorkostnader	-557
Drivstoff biler, maskiner osv.	-588
Bank- og kortgebyr	-2 062
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-28 812</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 027
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 395</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-199 032
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-199 032</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	2 009 603
Utskilt tomt	-13 770
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 995 833</b>

Tomten ble kjøpt i 1960.

Gnr.147/bnr.111, 112, 116, 117.

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

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	732 806
Nedbetalt i år	124 119
	-3 743 075
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 743 075</b>

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

Opprinnelig 1960	-110 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-110 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 015</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-127
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-127</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-900
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-900</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	110 400
Pantelån	3 743 075
Påløpte avdrag	17 460
<b>TOTALT</b>	<b>3 870 935</b>

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

Bygninger	1 995 833
Tomt	13 770
<b>TOTALT</b>	<b>2 009 603</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587821. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018    rehab vegger og nye større balkonger

Det er vedtatt å bygge større balkonger i forbindelse med rehabilitering av vegger, totalkostand på prosjektet ca kr 2.150.000,-.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LINNOM BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LINNOM BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GOJZP-7PFMQ-DTLM1-W6UVL-ZV0UJ-HY5LG



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 20:16:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GOJZP-7PFMQ-DTLM1-W6UWL-ZV0UJ-HYSLG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

20 av 22

Revisjonsberetning\_s.3220.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 2.04.24

Selskapsnummer: 3220 Selskapsnavn: Linnom 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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