



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 400	902 400
Sum inntekter		918 400	902 400
Kostnader			
Lønnskostnad		94 729	45 640
Annen driftskostnad		573 851	610 412
Sum kostnader		668 580	656 052
Driftsresultat		249 820	246 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 994	5 817
Sum finansinntekter		2 994	5 817
Annen finanskostnad		99 591	115 584
Sum finanskostnader		99 591	115 584
Netto finans		-96 597	-109 767
Ordinært resultat før skattekostnad		153 223	136 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 223	136 581
Årsresultat		153 223	136 581
Totalresultat		153 223	136 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 223	136 581
Sum overføringer og disponeringer		153 223	136 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 009 602	2 009 602
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 636	1 092 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 193 636	1 092 365
Sum omløpsmidler		1 193 636	1 092 365
SUM EIENDELER		3 203 239	3 101 968

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 212 762	1 365 985
Sum opptjent egenkapital		-1 212 762	-1 365 985
Sum egenkapital		-1 211 162	-1 364 385
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 177 481	4 317 964
Øvrig langsiktig gjeld		110 400	110 400
Sum annen langsiktig gjeld		4 287 881	4 428 364
Sum langsiktig gjeld		4 287 881	4 428 364
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 926	34 706
Leverandørgjeld		92 342	3 283
Skyldige offentlige avgifter		525	
Annen kortsiktig gjeld		3 726	
Sum kortsiktig gjeld		126 520	37 989
Sum gjeld		4 414 401	4 466 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 203 239	3 101 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440462

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjersten Aasbø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 953 949 482
LINNOM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 400	902 400
Sum inntekter		918 400	902 400
Kostnader			
Lønnskostnad		94 729	45 640
Annen driftskostnad		573 851	610 412
Sum kostnader		668 580	656 052
Driftsresultat		249 820	246 348
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 994	5 817
Sum finansinntekter		2 994	5 817
Annen finanskostnad		99 591	115 584
Sum finanskostnader		99 591	115 584
Netto finans		-96 597	-109 767
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		153 223	136 581
Årsresultat		153 223	136 581
Totalresultat		153 223	136 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		153 223	136 581
Sum overføringer og disponeringer		153 223	136 581



Organisasjonsnr: 953 949 482
LINNOM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

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
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 2 009 602 2 009 602

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 193 636 1 092 365
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 193 636 1 092 365

Sum omløpsmidler 1 193 636 1 092 365

SUM EIENDELER 3 203 239 3 101 968

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 1 212 762 1 365 985
Sum opptjent egenkapital -1 212 762 -1 365 985



Sum egenkapital	-1 211 162	-1 364 385
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 177 481	4 317 964
Øvrig langsiktig gjeld	110 400	110 400
Sum annen langsiktig gjeld	4 287 881	4 428 364
Sum langsiktig gjeld	4 287 881	4 428 364
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 926	34 706
Leverandørgjeld	92 342	3 283
Skyldige offentlige avgifter	525	
Annen kortsiktig gjeld	3 726	
Sum kortsiktig gjeld	126 520	37 989
Sum gjeld	4 414 401	4 466 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 203 239	3 101 968



Organisasjonsnr: 953 949 482
LINNOM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Linnom Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 29. april - 3. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Linnom Borettslag. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3220>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nytt gjerde
6. Valg av tillitsvalgte
7. Delegater til OBOS sin generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Linnom Borettslag

Marina Frugaard

Fredrik Gjersøe

Solveig Svendsen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cato Romøren og Marina Frugaard er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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 Årsrapport og regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marina Frugaard	Granheimveien 3
Styremedlem	Fredrik Gjersøe	Granheimveien 5
Styremedlem	Solveig Svendsen	Granheimveien 9
Varamedlem	Inger Eva Foss	Granheimveien 9
Varamedlem	Elin Homleid	Granheimveien 7
Varamedlem	Cato Romøren	Granheimveien 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marina Frugaard Granheimveien 3

Varadelegert

Cato Romøren Granheimveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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 med følgende adresse:

Granheimveien 3 - 9

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Linnom Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2020 har bestått av reparasjon av gjerdene, og nytt espalje under balkongene i 1 etg. Arbeidet er utført av Fredrik Gjersøe mot betaling. Har også hatt el-tilsyn, og påbegynt dette arbeidet. Det blir utskifting av ledninger og nye lamper på fellesarealer, og bytte til automatiske jordfeilvarslere i alle leiligheter. Også med tanke på sikkerhet. Dette arbeidet fortsetter utover våren 2021. Pga. Covid 19 og sykdom i elektrikerfirma har dette tatt lenger tid enn forventet.

Videre utover i 2021 er planen: Bytte ut ytterdør i alle 4 hus, da disse har råteskader. Nye dører bør ha beslag nederst. Styret har også bestemt at vi må ha nye postkassestativ og kasser. Så vidt jeg husker kalkulerte vi ca pris på dette på siste regnskapsmøte. Utover det blir det vanlig vedlikehold, dvs. om det skjer noe spesielt vi må ta tak i.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 918 400,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 668 580,-.

Resultat

Årets resultat på kr 153 223,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 067 116,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Linnom Borettslag. Budsjettet med 4 % økning.

Lån

Linnom Borettslag har lån i OBOS banken.

<u>Betegnelse</u>	<u>Lånenr.:</u>	<u>Rest hovedstol</u>	<u>Neste terminforfall</u>	<u>Restløpetid</u>	<u>Lånetype</u>	<u>Rente</u>
OB BK01	98207650870	4 166 041.00	30.04.21	95 Terminer	Annuitet. kvartalsvis forfall	1.98% flvtende

For opplysninger mer henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Linnom Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Linnom Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-18 06:59:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: SM650-SDOZO-5IKU0-ENX05-DEKZE-BQ58A

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 bekrefter 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/validate>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 054 376	1 068 319	1 054 376	1 067 116
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		153 223	136 581	156 650	225 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-140 483	-150 524	-131 000	-138 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		12 740	-13 943	25 650	87 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 067 116	1 054 376	1 080 026	1 154 616
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 193 636	1 092 365		
Kortsiktig gjeld		-126 520	-37 989		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 067 116	1 054 376		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	918 400	902 400	902 000	922 000
SUM DRIFTSINNEKTER		918 400	902 400	902 000	922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-44 729	-5 640	-7 050	-25 800
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 843	-4 701	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-81 310	-79 330	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar	6	-170	0	0	0
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-131 876	-180 879	-120 000	-141 000
Forsikringer		-62 426	-56 295	-58 000	-65 000
Kommunale avgifter	8	-170 855	-161 300	-164 000	-186 000
Energi/fyring		-34 638	-40 070	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 334	-77 134	-79 000	-83 000
Andre driftskostnader	9	-4 199	-7 502	-15 300	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-668 580	-656 052	-623 350	-696 500
DRIFTSRESULTAT		249 820	246 348	278 650	225 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 994	5 817	0	0
Finanskostnader	11	-99 591	-115 584	-122 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-96 597	-109 767	-122 000	0
ÅRSRESULTAT		153 223	136 581	156 650	225 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		153 223	136 581		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 995 833	1 995 833
Tomt		13 770	13 770
SUM ANLEGGSMIDLER		2 009 603	2 009 603
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		613 017	514 529
Sparekonto OBOS-banken		580 620	577 837
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 636	1 092 365
SUM EIENDELER		3 203 239	3 101 968
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-1 212 762	-1 365 985
SUM EGENKAPITAL		-1 211 162	-1 364 385
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 177 481	4 317 964
Borettsinnskudd	15	110 400	110 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 287 881	4 428 364



10

Linnom Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		92 343	3 283
Skyldige offentlige avgifter	16	525	0
Påløpte renter		14 291	22 930
Påløpte avdrag		15 635	11 776
Annen kortsiktig gjeld	17	3 726	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 520	37 989

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 203 239	3 101 968
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	18	4 600 000	4 600 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 16.03.2021
Styret i Linnom Borettslag

Marina Frugaard /s/

Fredrik Gjersøe /s/

Solveig Svendsen /s/

**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 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	918 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	918 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 050
Påløpte feriepenge	-3 726
Arbeidsgiveravgift	-11 953
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 729

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.

Lønnen er utbetalt til tillitsvalgt.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 843.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-170
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-170
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 999
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-87 500
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 628
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-749
--------------------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-131 876
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-170 855
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 855
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-823
----------------------	------

Driftsmateriell	-481
-----------------	------

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-263
--------------------------------	------

Andre kontorkostnader	-100
-----------------------	------

Porto	-462
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 070
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 199
----------------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	211
-------------------------------------	-----

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 783
------------------------------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	2 994
----------------------------	--------------

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-99 591
SUM FINANSKOSTNADER	-99 591

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	282 036
Nedbetalt i år	140 483
	-4 177 481
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 177 481

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-110 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-110 400

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-525

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 726
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 726

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	110 400
Pantelån	4 177 481
Påløpte avdrag	15 635
TOTALT	4 303 516

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 995 833
Tomt	13 770
TOTALT	2 009 603



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.



Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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,-.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000,-



Sak 5

Nytt gjerde

Forslag fremmet av: Cato Romøren

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Gjerdet rundt tomten er i dårlig skikk å ser gammeldags og slitt ut. Det er med på å dra ned helhetsinntrykket på ett ellers så fint borettslag å er overmodent for utskiftning/modernisering.

Styrets innstilling

Behandling av innstilling fra Cato Romøren om forslag til nytt gjerde.

Styret er enig i at gjerdet ikke er optimalt. Det ble kostet på og malt for ca. 4 år siden, og vi foreslår å beholde det som er inntil videre.

Vi har i år kostet på det elektriske anlegget ca. 300.000, etter pålegg fra EI-tilsyn.

Ytterdørene på husene begynner å få råte nederst, og et par er vanskelig å lukke. Det er 1 prioritert. I tillegg skal postkassestativ og kasser byttes ut, da disse nesten faller fra hverandre. Pri. 2.

I løpet av året vil vi også innhente pris på vask/behandling av takstein, eventuelt bytte tak. Må sjekkes. Dette bør komme før nytt gjerde. Styrets innstilling er at vi venter med nytt gjerde.

Forslag til vedtak

Sette opp ett nytt gjerde i ett moderne design og høyde standard.

Kanskje noen i borettslaget er villig til å ta på seg jobben?



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Marina Frugaard

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Solveig Svendsen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Cato Romøren

Elin Homleid

Inger Eva Foss



Sak 7

Delegater til OBOS sin generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Marina Frugaard

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Solveig Svendsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.