



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		940 800	921 600
Sum inntekter		940 800	921 600
Kostnader			
Lønnskostnad		72 385	57 118
Annen driftskostnad		535 568	855 377
Sum kostnader		607 953	912 495
Driftsresultat		332 847	9 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 432	1 258
Sum finansinntekter		5 432	1 258
Annen finanskostnad		121 115	81 370
Sum finanskostnader		121 115	81 370
Netto finans		-115 683	-80 112
Ordinært resultat før skattekostnad		217 164	-71 007
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 164	-71 007
Årsresultat		217 164	-71 007
Totalresultat		217 164	-71 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 164	-71 007
Sum overføringer og disponeringer		217 164	-71 007



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		2 026 841	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		959 134	898 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 134	898 518
Sum omløpsmidler		959 134	898 518
SUM EIENDELER		2 985 975	2 908 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 066 606	1 283 769
Sum opptjent egenkapital		-1 066 606	-1 283 769
Sum egenkapital		-1 065 006	-1 282 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 867 194	4 039 005
Øvrig langsiktig gjeld		127 553	110 400
Sum annen langsiktig gjeld		3 994 747	4 149 405
Sum langsiktig gjeld		3 994 747	4 149 405
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46 206	14 934
Leverandørgjeld		2 612	17 131
Skyldige offentlige avgifter		5 975	
Annen kortsiktig gjeld		1 440	8 820
Sum kortsiktig gjeld		56 233	40 885
Sum gjeld		4 050 980	4 190 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 985 975	2 908 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365557

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 12.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 953 949 482
LINNOM BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		940 800	921 600
Sum inntekter		940 800	921 600
Kostnader			
Lønnskostnad		72 385	57 118
Annen driftskostnad		535 568	855 377
Sum kostnader		607 953	912 495
Driftsresultat		332 847	9 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 432	1 258
Sum finansinntekter		5 432	1 258
Annen finanskostnad		121 115	81 370
Sum finanskostnader		121 115	81 370
Netto finans		-115 683	-80 112
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		217 164	-71 007
Årsresultat		217 164	-71 007
Totalresultat		217 164	-71 007
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		217 164	-71 007
Sum overføringer og disponeringer		217 164	-71 007



Organisasjonsnr: 953 949 482
LINNOM BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 009 602	2 009 602
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		2 026 841	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			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 134	898 518
Sum omløpsmidler		959 134	898 518
SUM EIENDELER		2 985 975	2 908 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 066 606	1 283 769



Sum opptjent egenkapital	-1 066 606	-1 283 769
Sum egenkapital	-1 065 006	-1 282 169
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 867 194	4 039 005
Øvrig langsiktig gjeld	127 553	110 400
Sum annen langsiktig gjeld	3 994 747	4 149 405
Sum langsiktig gjeld	3 994 747	4 149 405
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	46 206	14 934
Leverandørgjeld	2 612	17 131
Skyldige offentlige avgifter	5 975	
Annen kortsiktig gjeld	1 440	8 820
Sum kortsiktig gjeld	56 233	40 885
Sum gjeld	4 050 980	4 190 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 985 975	2 908 120



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 2023

Linnom Borettslag

12. april 2023

Selskapsnummer: 3220





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:

12. april 2023 kl. 17:30, hos styreleder, Marina Frugaard, Granheimvn 3.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Linnom Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport til styrerommet.no.pdf
2. 3220_Uavhengig_revisors_beretning.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

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 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 5

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 2022

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	Granheimveien 7
Varamedlem	Liv Marit Olsen	Granheimveien 5
Varamedlem	Cato Romøren	Granheimveien 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Marina Frugaard Granheimveien 3

Varadelegert

Fredrik Gjersøe Granheimveien 5

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid**

Styrets arbeid har for 2022 bestått av vanlig vedlikehold.

Det har blitt byttet en varmtvannstank hos Dag Omland i nr 7.

Vi har fått opp nye postkassestativ. De gamle var helt ødelagt.

Vi har også hatt installasjon av nye utelamper på alle firemannsboliger. Dette er utført av Per Johansen. Innkjøp av nye røykvarslere er gjort, og påbegynt installasjon av disse i 2022. Dette arbeidet skal være ferdig i februar/ mars. Utføres av Fredrik Gjersøe.

Styret tar en runde og sjekker om det er behov for maling av vinduer i år, eller om det kan vente. Vi sjekker også pris på takfornyning / event. nytt røropplegg. Sjekker behovet for det. Videre skal et gjerde rives mellom nr 7 og 9 på nordsiden. Dette er ødelagt. Styret har i samarbeid med naboene der, vurdert at vi ikke setter opp nytt gjerde. Det er hekk på deler av det. Ellers ingen planer utover det.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Tønsberg kommune har vedtatt å øke kommunale avgifter med 29,6 %.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 4 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på kr 400,- i økning pr mnd pr andel av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	857 633	1 067 116	857 633	902 901
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	217 164	-71 007	180 300	135 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-171 811	-138 476	-142 000	-123 000
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	45 268	-209 483	38 300	12 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	902 901	857 633	895 933	915 201

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	959 134	898 518
Kortsiktig gjeld	-56 233	-40 885
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	902 901	857 633



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	940 800	921 600	941 000	1 016 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		940 800	921 600	941 000	1 016 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-22 385	-7 118	-13 700	-17 500
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 436	-4 988	-5 000	-5 200
Forretningsførerhonorar		-85 425	-83 345	-85 500	-90 000
Konsulenthonorar	6	-2 515	-3 365	-2 500	-2 500
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-97 999	-349 375	-103 500	-76 000
Forsikringer		-74 000	-66 271	-69 000	-81 000
Kommunale avgifter	8	-117 201	-182 140	-180 000	-205 000
Energi/fyring		-34 152	-43 119	-48 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 935	-85 775	-90 000	-95 000
Andre driftskostnader	9	-25 704	-33 799	-34 300	-37 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-607 953	-912 495	-684 700	-702 700
DRIFTSRESULTAT		332 847	9 105	256 300	313 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 432	1 258	0	0
Finanskostnader	11	-121 115	-81 370	-76 000	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-115 683	-80 112	-76 000	-178 000
ÅRSRESULTAT		217 164	-71 007	180 300	135 300
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		217 164	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 995 833	1 995 833
Tomt		13 770	13 770
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 026 841	2 009 603
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		345 582	316 640
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 080	0
Sparekonto OBOS-banken		609 472	581 878
SUM OMLØPSMIDLER		959 134	898 518
SUM EIENDELER		2 985 975	2 908 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-1 066 606	-1 283 769
SUM EGENKAPITAL		-1 065 006	-1 282 169
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 867 194	4 039 005
Borettsinnskudd	15	110 400	110 400
Avsetning bomiljøtiltak	16	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 994 747	4 149 405



8

Linnom Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 612	17 131
Skyldige offentlige avgifter	17	5 975	0
Påløpte renter		28 810	14 934
Påløpte avdrag		17 396	0
Annen kortsiktig gjeld	18	1 440	8 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 233	40 885

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

		2 985 975	2 908 120
--	--	------------------	------------------

Pantstillelse	19	4 600 000	4 600 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 01.03.2023
Styret i Linnom Borettslag

Marina Frugaard/s/

Fredrik Gjersøe/s/ Jan Oddvar Wang/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.

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	940 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	940 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-12 000
Påløpte feriepenger	-1 440
Arbeidsgiveravgift	-8 945
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 385

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 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 436.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	-2 515

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 421
Drift/vedlikehold VVS	-19 278
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 999

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-117 201
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 201

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-22 061
Andre fremmede tjenester	-232
Andre kontorkostnader	-1 343
Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 704

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 021
SUM FINANSINNTEKTER	5 432

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-121 115
SUM FINANSKOSTNADER	-121 115

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. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	560 995
Nedbetalt i år	171 811
	-3 867 194
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 867 194

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960 -110 400

SUM BORETTSINNSKUDD -110 400

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -17 153

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -17 153

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 080

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 895

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -5 975

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 440

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 440

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	110 400
Pantelån	3 867 194
Påløpte avdrag	17 396
TOTALT	3 994 990

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 995 833
Tomt	13 770
TOTALT	2 009 603



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. 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. 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
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Linnom Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Linnom Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 24P3K-LK2XY-NPG6W-QFL88-FH6UT-AE06N



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-05 18:52:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 24P3K-LK2XY-NPG6W-QFL88-FH6UT-AE06N

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).

Vedlegg 2

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/validator>

20 av 22 3220_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.04.23

Selskapsnummer: 3220 **Selskapsnavn:** Linnom Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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