



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	979 486 987
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET LINSTOWSGATE 4
Forretningsadresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

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:	Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	03.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 243	2 273 614
Sum inntekter		2 020 243	2 273 614
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	10 727
Annen driftskostnad		1 483 805	1 786 607
Sum kostnader		1 548 260	1 848 679
Driftsresultat		471 983	424 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 387	44 488
Sum finansinntekter		56 387	44 488
Annen finanskostnad		218 468	167 478
Sum finanskostnader		218 468	167 478
Netto finans		-162 081	-122 990
Resultat før skattekostnad		309 902	301 946
Årsresultat		309 902	301 946
Totalresultat		309 902	301 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 902	301 946
Sum overføringer og disponeringer		309 902	301 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 976	31 086
Sum varige driftsmidler		17 976	31 086
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 976	31 086
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 538	182 077
Sum fordringer		55 538	182 077
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 488	988 144
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 106 488	988 144
Sum omløpsmidler		1 162 026	1 170 221
SUM EIENDELER		1 180 001	1 201 306

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 991 160	2 301 062
Sum opptjent egenkapital		-1 991 160	-2 301 062
Sum egenkapital		-1 991 160	-2 301 062
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 078 101	3 436 753
Sum annen langsiktig gjeld		3 078 101	3 436 753
Sum langsiktig gjeld		3 078 101	3 436 753
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 409	1 111
Leverandørgjeld		20 204	38 950
Annen kortsiktig gjeld		36 447	25 554
Sum kortsiktig gjeld		93 060	65 615
Sum gjeld		3 171 161	3 502 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 001	1 201 306



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359302

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 486 987
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LINSTOWSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 979 486 987
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 020 243	2 273 614
Sum inntekter		2 020 243	2 273 614
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 110	10 727
Annen driftskostnad		1 483 805	1 786 607
Sum kostnader		1 548 260	1 848 679
Driftsresultat		471 983	424 935
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 387	44 488
Sum finansinntekter		56 387	44 488
Annen finanskostnad		218 468	167 478
Sum finanskostnader		218 468	167 478
Netto finans		-162 081	-122 990
Resultat før skattekostnad		309 902	301 946
Årsresultat		309 902	301 946
Totalresultat		309 902	301 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		309 902	301 946
Sum overføringer og disponeringer		309 902	301 946



Organisasjonsnr: 979 486 987
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

17 976 31 086

Sum varige driftsmidler 17 976 31 086

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler

17 976 31 086

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 0 0

Fordringer

Andre fordringer

55 538 182 077

Sum fordringer 55 538 182 077

Investeringer

Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

1 106 488 988 144

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 106 488 988 144

Sum omløpsmidler

1 162 026 1 170 221

SUM EIENDELER

1 180 001 1 201 306

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 991 160	2 301 062
Sum opptjent egenkapital	-1 991 160	-2 301 062
Sum egenkapital	-1 991 160	-2 301 062
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 078 101	3 436 753
Sum annen langsiktig gjeld	3 078 101	3 436 753
Sum langsiktig gjeld	3 078 101	3 436 753
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 409	1 111
Leverandørgjeld	20 204	38 950
Annen kortsiktig gjeld	36 447	25 554
Sum kortsiktig gjeld	93 060	65 615
Sum gjeld	3 171 161	3 502 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 180 001	1 201 306



Organisasjonsnr: 979 486 987
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7071

Sameiet Linstowgate 4



Velkommen til årsmøte i Sameiet Linstowgate 4

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:

3. april 2024 kl. 19:00, Lokale i NLA Høgskolen, Linstows gate 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.

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. Forslag til nye husordensregler.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Linstowgate 4



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 frammmøteliste 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. 7071_arsrapport_med_regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 7

Forslag til nye husordensregler.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til nye husordensregler. Det er lagt til en paragraf om mislighold/brudd på husordenreglene samt regler relevant ved oppussing. Det er brukt mal fra Huseiernes Landsforbund og da er det lagt til en del punkter som manglet, bl.a om skader/forsikring, brennbart materiale, dyrehold, samt et punkt om endring av disse regler.

Forslag til vedtak

De nye Husordningreglene vedtas.

Vedlegg

2. Husordensregler_forslag.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmene Hans Christian Bøe og Håvard Haugnes har i utgangspunktet 1 år igjen av deres periode i styret, men de ønsker å gå ut nå da de er i ferd med å selge sine leiligheter og vil flytte i løpet av sommeren 2024.

Styremedlemmene Alice Boyd og Anniken Bjørnstad er på valg siden deres periode å 2 år går ut nå.

Følgende styremedlem stiller til valg for en ny periode:

Alice Boyd, Linstows gate 4C

Følgende nye kandidater har blitt foreslått de sittende styre, har blitt forespurt og sagt seg villig til å stille til valg:

Nora Schnitler, Linstows gate 4B Turid Eusebio, Linstows gate 4A

Det er ikke kommet inn andre forslag til kandidater.

Anmodningen til Hans Christian og Håvard Haugnes om å tre ut av styret tas til følge. Følgende kandidater foreslås til valg for en periode av 2 år:

Turid Eusebio, Linstows gate 4A

Alice Boyd, Linstows gate 4C

Nora Schnitler, Linstows gate 4B

Innstilling

Det er kun 4 kandidater. De siste årene har vi hat 5 medlemmer i styret, kan fint fortsette med 4. Det kreves 3 deltagere på styremøter for å være beslutningsdyktig.

Roller og kandidater



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Alice Catriona Boyd**
Sitter i styre idag. Stiller til gjenvalg. Bor i 4C.
- **Nora Helene Schnitler**
Foreslått av Hans Chr. Bøe som går ut av styret. Bor i 5. etasje.
- **Turid Rodrigues Eusebio**
Tidligere styremedlem. Bor i 4A.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Bjærum	Linstows Gate 4 C
Styremedlem	Hans Christian Bøe	Linstows Gate 4 B
Styremedlem	Anniken Bjørnstad	Linstows Gate 4 E
Styremedlem	Alice Catriona Boyd	Linstows Gate 4 C
Styremedlem	Håvard Haugnes	Linstows Gate 4 C

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Linstowgate 4

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Linstowgate 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979486987, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

209 193

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Linstowgate 4 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det har i 2023 vært avholdt 12 styremøter.
- Ingen større, nye vedlikeholdsprosjekter er gjennomført i år men vedlikeholdet av takvinduene i 5. etasje ble slutført. Alle 42 takvinduer (Velux) har nå fått nødvendig service og vedlikehold. Vinduene skal ha ordinær service hvert 5. år.
- Avtalen vedr bredbånd med HomeNet (nå Global Connect) ble forlenget med 3 år fra 1.4.23. Avtalen innebærer høyere trådløs fart, økt stabilitet og bedre rekkevidde i seksjonene (WiFi6 trådløst aksesspunkt). Fungerer meget bra!
- Etter en Mycoteam inspeksjon i kjeller gikk det ut oppfordring til utvalgte boder om å få disse ryddet, og vi hadde 2 runder med container senhøstes som begge ble fullstappet.
- Årets dugnad i mai hadde som vanlig godt oppmøte og gården ble «shinet» til sommer sesongen.

Fremtidige planer:

- Vi har inngått kontrakt med Buma AS om vedlikehold av alle 105 vinduer mot indre gård. Det er behov for skraping/pussing/maling etter 20 år! Arbeidet skal etter planen starte opp 1.4.24. Anbud på tilsvarende 125 vinduer mot gaten vil sendes ut i april med gjennomføring i aug/sept.
- Det nærmer seg behov for utskifting av sentrale komponenter i heisen, som påpekt fra Kone. Dette må behandles i Heislaget. Avgjørelse bør tas i løpet av 2024.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet 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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.068.966.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 550.000. Av dette utgjør maling av vinduer 400.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Dette er også budsjettert med en tilsvarende økning i felleskost.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi har imidlertid klart å få ned energiforbruket gjennom de to siste år. 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 Sameiet Linstowsgate 4.

Lån

Sameiet Linstowsgate 4 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,2 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Linstowgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Linstowgate 4 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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.

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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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>.

Oslo, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET LINSTOWSGATE 4 ORG.NR. 979 486 987, KUNDENR. 7071

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 865 907	2 109 810	2 060 000	2 126 196
Andre inntekter	3	1 858	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 867 765	2 113 810	2 060 000	2 126 196
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 340
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	12	-13 110	-10 727	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 250	-7 000	-7 250
Forretningsførerhonorar		-71 203	-68 455	-71 900	-75 000
Konsulenthonorar		0	-6 000	0	0
Drift og vedlikehold	7	-189 106	-628 925	-340 000	-550 000
Forsikringer		-364 014	-331 485	-365 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-462 173	-387 923	-446 000	-500 000
Energi/fyring		-37 234	-47 877	-70 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 972	-118 227	-126 000	-122 000
Andre driftskostnader	9	-231 478	-190 465	-198 000	-215 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 548 260	-1 848 679	-1 675 245	-1 910 590
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		319 505	265 131	384 755	215 606
Innbetalt andel fellesgjeld		152 478	159 804	0	0
DRIFTSRESULTAT		471 983	424 935	384 755	215 606
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	56 387	44 488	60 000	60 000
Finanskostnader	11	-218 468	-167 478	-193 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 081	-122 990	-133 000	-163 000
ÅRSRESULTAT		309 902	301 946	251 755	52 606
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	301 946		
Til annen egenkapital		309 902	0		



SAMEIET LINSTOWSGATE 4
ORG.NR. 979 486 987, KUNDENR. 7071

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	17 976	31 086
SUM ANLEGGSMIDLER		17 976	31 086
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		298	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 934	21 196
Andre kortsiktige fordringer	13	306	160 881
Driftskonto OBOS-banken		490 234	64 440
Sparekonto OBOS-banken		616 254	923 704
SUM OMLØPSMIDLER		1 162 026	1 170 221
SUM EIENDELER		1 180 001	1 201 306
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15, 16	-1 991 160	-2 301 062
SUM EGENKAPITAL		-1 991 160	-2 301 062
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 078 101	3 436 753
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 078 101	3 436 753
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 447	25 554
Leverandørgjeld		20 204	38 950
Påløpte renter		20 177	1 111
Påløpte avdrag		16 232	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		93 060	65 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 180 001	1 201 306



9

Sameiet Linstowsgate 4

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum

Hans Christian Bøe

Alice Catriona Boyd

Anniken Bjørnstad

Håvard Haugnes

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.



ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 620 840
Lånekostnad 1	226 253
Internett/bredbånd	123 554
Heis	47 088
Tillegg for vask	7 500
Refusjon dugnad	-6 000
Regulering IN-lån	-153 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 865 907

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler, ViaOBOS	1 858
SUM ANDRE INNTEKTER	1 858

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 472, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 664
Drift/vedlikehold VVS	-4 597
Drift/vedlikehold elektro	-18 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 469
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 212
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 101
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-3 847
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-189 106

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-329 345
Feieavgift	-4 208
Renovasjonsavgift	-128 621
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 173

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 096
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 220
Driftsmateriell	-1 789
Lyspærer og sikringer	-1 961
Vaktmestertjenester	-141 750
Renhold ved firmaer	-11 513
Andre fremmede tjenester	-24 305
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 472
Andre kontorkostnader	-679
Bank- og kortgebyr	-2 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 478

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	504
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 215
Valutagevinst/valutatap	-57
SUM FINANSINNTEKTER	56 387

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 125
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 343
SUM FINANSKOSTNADER	-218 468

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****SYKKELSTATIV**

Tilgang 2022	41 813
Avskrevet tidligere	-10 727
Avskrevet i år	-13 110
	17 976

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **17 976**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-13 110**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, admin.lån	306
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	306

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent EK tidligere	370 273
Årsresultat 2023 korrigert for admin-lån	-157 424
Opprinnelig admin.lån	2 090 593
EK fra admin.lån tidligere	-159 804
EK fra admin.lån i år	-152 478
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 991 160

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-1 200 000	
Delutbetaling 2016	-1 045 000	
Nedbetalt tidligere	592 386	
Nedbetalt i år	83 570	
		-1 569 044

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2013	-5 346 238	
Nedbetalt tidligere	3 562 099	
Nedbetalt i år	275 082	
		-1 509 057

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 078 101
------------------------------------	--	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55923051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Vedlikehold av takvinduer
2022	Reparasjon og maling av fasadevinduer i Oppg A og C
2022	Installasjon av nytt låssystem i fellesområder samt trådløst calling
2019 - 2020	Oppussing av oppganger. Nye postkasser.
2017	Nytt skap for avfallsbeholdere
2017	Fibernet i hele gården, gjerde mot LG6
2016	Skiftet lysarmatur, sikringsskap.
2015 - 2016	Rehabilitering/vedlikehold av tak og terrasser
2013	Innstallert vanntåkeanlegg
2012 - 2013	Piperehabilitering



HUSORDENSREGLER FOR LINSTOWSGATE 4.

Sist endret på årsmøte 03 april 2024.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

2. Låsing

Alle inngangsdører fra gårdsrom og gate, skal være låst når de er uten jevnlig tilsyn.

3. Støy

Det skal være nattero i sameiet mellom kl 23:00 og kl. 07:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Opphold i indre gårdsrom etter kl 23:00 er som følge av dette ikke tillatt.

Ved spesielle anledninger kan det arrangeres selskapelighet ut over kl 23:00. Beboere i berørte leiligheter skal gis minst 48 timers varsel. Etter kl. 02:00 er det under ingen omstendighet tillatt å forårsake noen form for støy.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås.

Beboere som ønsker å kontakte Oslo Politidistrikt ved natterstøy, kan ringe 22 66 90 50.

4. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.



Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
Sørg for å holde luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Særskilt om snø og is på vinduer i loftsleiligheter

Den enkelte beboer i sameiets loftsleiligheter plikter å holde loftsvinduer fri for snø og is.

Det anbefales at vinduer åpnes daglig slik at de ikke fryser til.

5. Røyk og bruk av ild

Røyking og bruk av bar ild er forbudt i sameiets innendørs fellesarealer som portrom, trappeganger og kjeller.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrasser eller på fellesområdet.

6. Brannvern

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjeller må ikke opptas med gjenstander (så som kasser, sportsartikler o.l.) Sykler skal plasseres i indre gårdsrom, fortrinnsvis i sykkelstativene.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner er utstyrt med sprinkleranlegg og brannvarslere knyttet til sentral. Utdelte pulverapparat bør vendes regelmessig.

7. Sjøppel

Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom eller andre fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelkassene eller resirkuleringsbeholdere og det må ikke settes avfall utenom disse.

Ved lagring i kjeller skal den enkelte lagre slik at det ikke oppstår fuktskader. Treverk/ved må lagres ut fra vegg og opp fra gulv. Styret kan i samarbeid med faginstans fastsette nærmere regler om lagring i kjeller.

Ved oppussing er det ikke tillatt å plassere avfallsekker med bygningsmateriale på eiendommen, med mindre disse hentes samme dag.

Styret skal varsles når omfattende oppussing planlegges, slik at avfallshåndtering kan avtales.



8. Parkering

Parkering i innkjørselen er ikke tillatt ut over for nødvendig av og pålessing innenfor et tidsrom på 20 minutter. Styret kan gi skriftlig samtykke til fravikelse og tillatelsen må plasseres godt synlig. Styret kan besørge borttauing ved brudd på bestemmelsene.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 7071 Selskapsnavn: Sameiet Linstowsgate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

24 av 25

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.