



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 314 148  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

### 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, 18.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 782 252	1 635 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 782 252</b>	<b>1 635 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 937	
Annen driftskostnad		1 621 664	1 563 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 703 766</b>	<b>1 638 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 486</b>	<b>-2 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 485	6 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 485</b>	<b>6 586</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 485</b>	<b>6 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 971	3 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 874	
Sum varige driftsmidler		15 874	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 874	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		229 208	210 168
Sum fordringer		229 208	210 168
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 121 775	1 085 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 121 775	1 085 340
Sum omløpsmidler		1 350 983	1 295 508
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 342 192	1 238 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 342 192</b>	<b>1 238 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 342 192</b>	<b>1 238 220</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 663	28 883
Annen kortsiktig gjeld		15 002	28 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 665</b>	<b>57 288</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 665</b>	<b>57 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619170

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 314 148  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

**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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 923 314 148  
BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 782 252	1 635 211
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 782 252</b>	<b>1 635 211</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 937	
Annen driftskostnad		1 621 664	1 563 856
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 703 766</b>	<b>1 638 021</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 486</b>	<b>-2 810</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 485	6 586
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 485</b>	<b>6 586</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>25 485</b>	<b>6 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 971	3 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>



Organisasjonsnr: 923 314 148  
BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
---------------------	-------------	-------------	-------------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 874	
Sum varige driftsmidler		15 874	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		15 874	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		229 208	210 168
Sum fordringer		229 208	210 168
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 121 775	1 085 340
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 121 775	1 085 340
Sum omløpsmidler		1 350 983	1 295 508
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 342 192	1 238 220
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 342 192</b>	<b>1 238 220</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 342 192</b>	<b>1 238 220</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	9 663	28 883
Annen kortsiktig gjeld	15 002	28 405
Sum kortsiktig gjeld	24 665	57 288
<b>Sum gjeld</b>	<b>24 665</b>	<b>57 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>



Organisasjonsnr: 923 314 148  
BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

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. 3292

Boligsameiet Linnomtunet



## Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Linnomtunet

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:

24. april 2024 kl. 17:30, Elihumanigheten Vestfold, Husvikveien 13, 3113 Tønsberg.

### 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.

### Beboermøte

Det vil bli avholdt beboermøte rett i etterkant av årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styreleder og varamedlemmer
8. Valgkomité
9. Parkering på fellesareal for beboere
10. Måking av plasser brøytemannskap ikke kommer til

Med vennlig hilsen,  
Styret i Boligsameiet Linnomtunet



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

Vegard Aadne velges til å lede møtet.

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 Anne Line Rosøy og Lene Ch. Aasen foreslått. Som protokollvitner ble Marius Falkhaugen og Willy Roger Holtan 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. Revisjonsberetning\_s.3292.pdf
- 2. 3292 BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET\_Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det henvises til beskrivelsen i sak 3 til årsmøtet i 2023 i fbm Obos sin undersøkelse av styrehonorarene i nesten 4000 boligselskaper forvaltet av dem. Gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 for antall boenheter mellom 31-80 er kr 1821 pr. bolig.

På grunn av stor arbeidsmengde og et krevende år foreslås det at styret godtgjørelse settes til kr 70.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 70.000



Sak 7

## Valg av styreleder og varamedlemmer

Valgkomiteen har ikke fått inn nye representanter til vervene. De sittende stiller derfor til gjenvalg.

### Innstilling

Valgkomiteens innstilling tas til etterretning.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Renate Stenbakk

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Haugen
- Eli-Ane Brun

Sak 8

## Valgkomité

Valgkomitéen sitter for 1 år av gangen. Den sittende komiteen stiller til gjenvalg.

### Innstilling

Styret ønsker nyvalg på den sittende valgkomitéen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder :

- Isabel Langlete

**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hildegunn Roberg



Sak 9

## Parkering på fellesareal for beboere

Forslag fremmet av:

Janusz Bielecki

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Parkeringsplasser på fellesareal som ikke leies ut skal kunne brukes av beboerne uten betaling.

Forslag til vedtak fra innsender:

Felles parkering skal først og fremstøtet til nytte for beboere. Hver dag siden innføring av forbudet har det alltid vært ubrukte parkeringsplasser på felles parkering. Alle har i utgangspunktet rett til bruk av fellesareal uten betaling, selv om ikke alle kan bruke plassene samtidig. Det er ikke behov for at alle plasser som ikke leies skal være forbeholdt gjester.

### Styrets innstilling

Saken bør belyses bedre på årsmøtet enn hva som fremkommer i forslaget. Det er også viktig å se på fordeler/ulempes ved innsendt forslag, samt konsekvensene dette medfører for sameiets eiere, jf Eierseksjonsloven (ESL) §25.

- Hva er det som ikke fungerer ved sameiets parkeringsbestemmelser (vedtatt på ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2022)?

- Styret har ikke fått inn noen klager på dagens ordning etter at vedtakene ble fattet. Innspill som har kommet er kun positive til bestemmelsene.

- Hvorfor skal fellesparkeringen først og fremst være til nytte for beboere som allerede har egen p-plass i carport?

- Det er da viktig at den enkelte eier definerer egen nytteverdi av parkeringsmuligheten på fellesareal. Dagens bestemmelser åpner opp muligheten for at det er ledig p-plass for beboernes gjester (nytteverdi for alle). Dersom beboerne skal oppta parkeringen på fellesarealene vil det begrense denne muligheten. Det at sameiets beboere ikke skal oppta sameiets fellesparkering, er kanskje årsaken til at det er ledige p-plasser?

- Sameiet har i hht tidligere årsmøtvedtak et gitt antall p-plasser til utleie, samt et gitt antall gjesteplasser.

- Styret opplever det som en klar forskjellsbehandling dersom noen må leie plass, mens andre kan parkere gratis i hht saken, jf Eierseksjonsloven § 25, 2. avsnitt.

Det må være en konsensus i hht dette. Enten må det innføres leie for alle beboere parkert på sameiets fellesareal, eller så må hele bestemmelsene oppheves.

- Konsekvensene av å endre vedtatte p-bestemmelser bør belyses på årsmøtet, samtidig som fordeler og ulemper bør fremkomme i samme møte.

- Brudd på ESL § 25.

- Reduserer muligheten for parkering for gjester.



- «Først til mølla» prinsippet bidrar til å skape splid og konflikter blant eierne. Dette var utgangspunktet for innføring av dagens parkeringsbestemmelser.

**Styrets innstilling:**

Sameiets parkeringsbestemmelser vedtatt på to årsmøter i 2022, er oversiktlige og rettferdige i hht Eierseksjonsloven § 25, og bør videreføres.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering på fellesareal for beboere
- Mot Parkering på fellesareal for beboere

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstillers innstilling: Felles parkering skal først og fremst være til nytte for beboere. Hver dag siden innføring av forbudet har det alltid vært ubrukte parkeringsplasser på felles parkering. Alle har i utgangspunktet rett til bruk av fellesareal uten betaling, selv om ikke alle kan bruke plassene samtidig. Det er ikke behov for at alle plasser som ikke leies skal være forbeholdt gjester.

2. Styrets innstilling: Sameiets parkeringsbestemmelser vedtatt på årsmøtene i 2022, er i oversiktlige og rettferdige i hht Eierseksjonsloven § 25, bør videreføres

Sak 10

## Måking av plasser brøytemannskap ikke kommer til

**Forslag fremmet av:**

Kurt Oddvar Sparre

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Av erfaring er det kun et fåtall av sameiets beboere (under 10%) som bidrar til måking for fellesskapet. I den forbindelse bør det etableres en «vaktmesterordning» som har ansvar for måking der brøytemannskapet ikke kommer til slik at denne jobben fordeles på flere. Områdene det gjelder spesielt er ved søppelanleggene, og gjesteparkeringsplassene mellom carportene. Denne ordningen bør også påse at sluk er åpne ved mildvær og mye vannansamling.

Denne jobben faller i stort omfang på enkelte i styret, som føler et visst ansvar for at den blir gjort. Det er tungt og tidkrevende når kun et fåtall bidrar. Dersom man får til en ordning, vil det forenkle arbeidet i fht belastning og på tid. Sameiet sparer også utgifter.

Man kan i fellesskap drøfte eventuelle løsninger i fbm ordningen på beboermøtet i etterkant av årsmøtet.

**Styrets innstilling**



Sameiet etablerer en «vaktmesterordning» blant beboerne som skal bidra til snømåking ved og rundt søppelkasser, gjetseplassene mellom carportene, holde strøkassene fri for snø, samt påse åpne sluk ved store vannansamlinger.

Eventuelle løsninger på hvordan dette skal fordels drøftes på beboermøtet i etterkant av årsmøtet.

Dersom saken faller vil sameiet v/styret vurdere ekstern vaktmesterløsning i fremtiden, da dette arbeidet ikke kan belastes kun noen få av sameiets beboere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Måking av plasser brøytemannskap ikke kommer til
- Mot Måking av plasser brøytemannskap ikke kommer til

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sameiet etablerer en «vaktmesterordning» blant beboerne som skal bidra til snømåking ved og rundt søppelkasser, gjetseplassene mellom carportene, holde strøkassene fri for snø, samt påse åpne sluk ved store vannansamlinger. Eventuelle løsninger på hvordan dette skal fordels drøftes på beboermøtet i etterkant av årsmøtet. Dersom saken faller vil sameiet v/styret vurdere ekstern vaktmesterløsning i fremtiden, da dette arbeidet ikke kan belastes kun noen få av sameiets beboere.

2. Sameiet v/styret skal vurdere behovet for ekstern vaktmesterløsning når behov for dette foreligger.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 16UH3-UF4NQ-V68DE-E7Y70-XP550-16BPV



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 15:11:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 16UH3-UF-4NQ-V68DE-E7Y70-XP55O-16BRV

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/validator>

11 av 23

Revisjonsberetning\_s.3292.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Renate Stenbakk	Gauterødveien 151A
Styremedlem	Vegard Aadne	Gauterødveien 161B
Styremedlem	Kurt Oddvar Sparre	Gauterødveien 135A
Varamedlem	Eli-Ane Brun	Gauterødveien 137A
Varamedlem	Anders Haugen	Gauterødveien 147A

### Valgkomiteen

Isabel Langlete	Gauterødveien 149A
Kjell Erik Rasmussen (bo)	Gauterødveien 123 B

### 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 Boligsameiet Linnomtunet

Sameiet består av 48 seksjoner.

Boligsameiet Linnomtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923314148, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

147      348

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

Boligsameiet Linnomtunet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

### Styrets arbeid

Antall styremøter: 10

Antall årsmøter: 1 ordinær

- Forberedt og avholdt årsmøte, styremøter, beboermøter, dugnader m.m.
- Fulgt opp gjeldende lovverk, vedtekter, regler, bestemmelser m.m.
- Kontinuerlig budsjettarbeid.



- HMS arbeid. Brannsikkerhet og internkontroll.
- Oppdateringer av Vibbo.
- Diverse kurs/seminarer i fbm styrever arbeid.
- Reforhandlet avtaler for å redusere sameiets utgifter samt følge opp disse.
- Fulgt opp at utbygger utarbeider feil og mangler. Ny befaring med utbygger i fht reklamasjoner, mail korrespondanse opp mot gjeldende protokoller og protokolltilførsel, manglende utbedringer av feil og mangler, trenering av utbedring m.m.
- Fulgt opp konflikter, klagesaker og politianmeldelser.
- Fulgt opp fakturering i fbm ladeforbruk og leie av P-plass.
- Forberedt tvistsaker mot utbygger i fbm manglende utbedring på reklamasjoner.

## Plan for 2024

- Gjennomføre tvistesaker mot utbygger.
- Ny befaring med utbygger og uavhengige fagkyndige i fht tvistesakene, bemannet til vår 2024.
- Følge opp at utbygger utbedrer feil og mangler i hht reklamasjoner, protokoller/tilførsel, rapporter m.m.
- Utarbeide vedlikeholdsplan når tvistesakene er avklart.
- Følge opp HMS arbeid og internkontroll.
- Avholde årsmøte, styremøter, beboermøter og dugnader. Følge opp gjeldende vedtak.
- Følge opp gjeldende avtaler.
- Fokus på samarbeid og dialog for å skape et trygt og godt sameie til det beste for alle.
- Følge opp fakturering av ladeforbruk og leie av P-plasser.
- Følge opp bruken av Vibbo som sameiets kommunikasjonsplattform.



## 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.

### 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 1 326 318,-  
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.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Linnomtunet.

### Lån

Boligsameiet Linnomtunet har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 548	1 521 552	1 549 000	1 795 000
Ladeinntekter EL-bil		100 639	110 059	100 000	100 000
Andre inntekter	3	12 065	3 600	98 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 782 252</b>	<b>1 635 211</b>	<b>1 747 000</b>	<b>1 900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 165	-9 165	-9 870
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-65 000	-70 000
Avskrivninger	11	-7 937	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 225	-6 585	-7 000	-7 000
Andre honorarer		0	-15 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-124 070	-119 300	-125 265	-129 000
Konsulenthonorar	7	-166 106	-5 280	-8 000	-58 000
Drift og vedlikehold	8	-147 048	-296 698	-434 400	-202 000
Forsikringer		-179 148	-166 727	-187 000	-196 000
Festeavgift		-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Energi/fyring		-77 515	-90 744	-83 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 538	-203 897	-214 200	-238 680
Andre driftskostnader	9	-190 013	-174 625	-48 050	-226 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 703 766</b>	<b>-1 638 021</b>	<b>-1 681 080</b>	<b>-1 721 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>78 486</b>	<b>-2 810</b>	<b>65 920</b>	<b>178 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	25 485	6 586	0	30 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>25 485</b>	<b>6 586</b>	<b>0</b>	<b>30 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>103 971</b>	<b>3 776</b>	<b>65 920</b>	<b>208 050</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		103 971	3 776		



**BOLIGSAMEIET LINNOMTUNET**  
**ORG.NR. 923 314 148, KUNDENR. 3292**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	15 874	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 874</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		56	0
Forskuddsbetalte kostnader		229 152	210 168
Driftskonto OBOS-banken		298 549	278 543
Sparekonto OBOS-banken		823 226	806 797
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 350 983</b>	<b>1 295 508</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 342 192	1 238 220
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 342 192</b>	<b>1 238 220</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 002	28 405
Leverandørgjeld		9 663	28 883
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 665</b>	<b>57 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 366 856</b>	<b>1 295 508</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Boligsameiet Linnomtunet

Anne Renate Stenbakk

Vegard Aadne

Kurt Oddvar Sparre

**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.

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

Felleskostnader lik	1 230 048
Felleskostnader	398 700
Garasjeleie	40 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 669 548</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	5 165
Utleie parkering	6 900
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 065</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-52 581
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
Siv. Ing. Øyvind Stokke AS	-110 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-166 106</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 316
Drift/vedlikehold VVS	-64 764
Drift/vedlikehold elektro	-1 612
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 464
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 455
Kostnader dugnader	-438
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-147 048</b>

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

Lokalleie	-3 500
Driftsmateriell	-3 491
Vaktmestertjenester	-159 229
Andre fremmede tjenester	-936
Kontor- og datarekvisita	-5 428
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-715
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 470
Kontingenter	-5 108
Gaver	-1 075
Bank- og kortgebyr	-3 138
Velferdskostnader	-5 134
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 013</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 226
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56



---

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>25 485</b>
---------------------------	---------------

---

**NOTE: 11**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Tilgang 2023

23 810

Avskrevet i år

-7 937

15 874

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**

**15 874**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-7 937**

---



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7247722. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3292 Selskapsnavn: Boligsameiet Linnomtunet

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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