



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 715 609	1 720 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 715 609</b>	<b>1 720 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 242	47 922
Annen driftskostnad		1 663 871	1 483 333
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 710 113</b>	<b>1 531 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 496</b>	<b>189 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		137 925	158 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>137 925</b>	<b>158 957</b>
Annen finanskostnad		160 379	188 181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 379</b>	<b>188 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 454</b>	<b>-29 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 958	160 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 244 134	2 389 005
Sum finansielle anleggsmidler		2 244 134	2 389 005
Sum anleggsmidler		2 244 134	2 389 005
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		198 738	225 325
Sum fordringer		198 738	225 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 237	1 490 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 237	1 490 474
Sum omløpsmidler		1 354 975	1 715 799
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Udekket tap		741 159	724 201
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-741 159</b>	<b>-724 201</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-741 159</b>	<b>-724 201</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 086 008	4 320 958
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 086 008</b>	<b>4 320 958</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 086 008</b>	<b>4 320 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		770	1 065
Leverandørgjeld		213 113	488 642
Annen kortsiktig gjeld		40 377	18 340
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>254 260</b>	<b>508 047</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 340 268</b>	<b>4 829 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534490

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 715 609	1 720 854
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 715 609</b>	<b>1 720 854</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		46 242	47 922
Annen driftskostnad		1 663 871	1 483 333
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 710 113</b>	<b>1 531 255</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 496</b>	<b>189 599</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		137 925	158 957
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>137 925</b>	<b>158 957</b>
Annen finanskostnad		160 379	188 181
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>160 379</b>	<b>188 181</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 454</b>	<b>-29 224</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 958	160 375
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		2 244 134	2 389 005
Sum finansielle anleggsmidler		2 244 134	2 389 005
Sum anleggsmidler		2 244 134	2 389 005
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		198 738	225 325
Sum fordringer		198 738	225 325
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 237	1 490 474
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 156 237	1 490 474
Sum omløpsmidler		1 354 975	1 715 799
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		741 159	724 201
Sum opptjent egenkapital		-741 159	-724 201



Sum egenkapital	-741 159	-724 201
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 086 008	4 320 958
Sum annen langsiktig gjeld	4 086 008	4 320 958
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 086 008</b>	<b>4 320 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	770	1 065
Leverandørgjeld	213 113	488 642
Annen kortsiktig gjeld	40 377	18 340
Sum kortsiktig gjeld	254 260	508 047
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 340 268</b>	<b>4 829 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Sameiet Linstowsgate 4

**Velkommen til årsmøte, mandag 26 april 2021 kl.19.00 til tirsdag 4 mai kl 19.00. på [vibbo.no](http://vibbo.no)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom dokumentet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Linstowsgate 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

.



## Innkalling til årsmøte

Ordi

---

nært årsmøte i Sameiet Linstowsgate 4  
avholdes digitalt mandag 26 april 2021 kl.19.00 til tirsdag 4 mai kl 19.00.  
Sted: [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

---

Til behandling foreligger:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP
5. FASTSETTELSE AV HONORARER
6. INNKOMNE FORSLAG  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
7. VALG AV TILLITSVALGTE
  - A) Valg av styreleder for 2år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 6. april 2021  
Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum

Hans Christian Bøe

Anders Bjørneby

Turid Rodrigues Eusebio

K Frederikke Løvenskiold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Anders Bjørneby	Linstows Gate 4 B
Styremedlem	Turid Rodrigues Eusebio	Linstows Gate 4 A
Styremedlem	K. Frederikke Løvenskiold	Linstows Gate 4 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har 5 medlemmer og ingen varamedlemmer. Det kan dermed fatte vedtak når minst 3 medlemmer møter.

### 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 med følgende adresse:

Linstowgate 4

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Linstowgate 4 har ingen ansatte. Gården står på Byantikvarens gule verneliste.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Vår primære kontakt i OBOS er Mats Granby. Sameiets revisor er PWC.

### Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester inkludert trappevask med Genesis Trepleie ved Øyvind Alhaug, tlf 924 20 129. E-post [post@gkonsult.no](mailto:post@gkonsult.no). Vaktmester kan etter avtale gjøre private tjenester for seksjonseier for egen regning.

Matter er levert av Leko Matter as, altså uavhengig av trappevasken.



## Forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, polisenr 55923051.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i sin egen bolig. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på tlf 02333 eller epost [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til Gjensidige, 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.

## Brannsikringsutstyr

Gården er utstyrt med vanntåkeanlegg og brannvarslingsanlegg.

## Styrets arbeid

Det har i 2020 vært gjennomført 13 styremøter. I tillegg har styret holdt hverandre oppdatert via e-post, SMS og telefon. Alle styrets medlemmer har bidratt aktivt i styrets arbeid.

Oppgang A & B er pusset opp med godt resultat, etter at de øvrige oppganger fikk sin oppussing i 2019. I tillegg er det investert i nye postkasser i alle oppganger bortsett fra oppgang B. Strømvartalen med Hafslund ble endret i høst til en vesentlig lavere strømpris for Sameiet.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 715 609, i tråd med budsjett.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 710 113.



Dette er kr 163 000 høyere enn budsjettert og skyldes investering i nye postkasser samt vedlikehold av ventilasjonsanlegget som ikke var budsjettert.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 16 958 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 100 715 .

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til utskifting av låsesystemet og nytt calling-anlegg.

## Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

## Energikostnader

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

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er forhandlet ned til kr 311 000 etter bygningsindeksering og generell prisøkning. Altså uendret fra 2020.

## Lån

Sameiet Linstowsgate 4 har lån i OBOS-banken:

1OB986 Annuitetslån , løpetid 23 år flytende rente 3,45%.

2OB982 Annuitetslån , løpetid 20 år flytende rente 3,45%

Det betales avdrag på begge lån, mens lån 986 har administrasjonsavtale for nedbetaling av fellesgjeld. På begge lån gjenstår 15 år av låneperioden.

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

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader også for året 2021. Har stått uendret siden 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Linstowgate 4

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Linstowgate 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Linstowgate 4



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 avviklet.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 22. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 709 148	1 711 323	1 710 000	1 962 000
Andre inntekter	3	6 461	9 531	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 715 609</b>	<b>1 720 854</b>	<b>1 710 000</b>	<b>1 962 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 242	-5 922	-5 922	-5 922
Styrehonorar	5	-42 000	-42 000	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-4 594	-4 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-64 683	-62 860	-62 500	-66 300
Konsulenthonorar	7	-13 293	-10 763	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-577 088	-380 385	-341 000	-428 000
Forsikringer		-309 928	-326 013	-339 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-363 869	-336 816	-367 600	-367 600
Energi/fyring		-35 890	-45 282	-65 083	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 260	-118 838	-122 030	-123 000
Andre driftskostnader	10	-176 268	-198 376	-190 700	-208 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 710 113</b>	<b>-1 531 255</b>	<b>-1 546 835</b>	<b>-1 621 822</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 496</b>	<b>189 599</b>	<b>163 165</b>	<b>340 178</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	137 925	158 957	50 000	58 000
Finanskostnader	12	-160 379	-188 181	-191 500	-139 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 454</b>	<b>-29 224</b>	<b>-141 500</b>	<b>-81 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 958</b>	<b>160 375</b>	<b>21 665</b>	<b>259 178</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	160 375		
Udekket tap		-16 958	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer		2 244 134	2 389 005
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 244 134</b>	<b>2 389 005</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		58	5 825
Forskuddsbetalte kostnader		198 680	219 500
Driftskonto OBOS-banken		242 183	580 801
Sparekonto OBOS-banken		914 054	909 673
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 354 975</b>	<b>1 715 799</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-741 159	-724 201
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-741 159</b>	<b>-724 201</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 086 008	4 320 958
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 086 008</b>	<b>4 320 958</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		19 209	13 324
Leverandørgjeld		213 113	488 642
Påløpte renter		770	1 065
Annen kortsiktig gjeld	15	21 168	5 016
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>254 260</b>	<b>508 047</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 599 109</b>	<b>4 104 804</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2021  
Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum                      Hans Christian Bøe              Anders Bjørneby

Turid Rodrigues Eusebio              Karen F. Løvenskiold

**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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 543 668
Internett/bredbånd	115 776
Heis	49 704
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 709 148</b>

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

Utbetalt Gjensidige	5 211
Fakturert for tillegg vask	1 250
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 461</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 680
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 242</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 594.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 685
Andre konsulentonorarer	-1 608
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 293</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-303 604
Drift/vedlikehold VVS	-20 575
Drift/vedlikehold elektro	-31 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 051
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 398
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 790
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 190
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-577 088</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-247 061
Feieavgift	-5 227
Renovasjonsavgift	-111 581
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-363 869</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 285
Driftsmateriell	-208



Lyspærer og sikringer	-956
Vaktmestertjenester	-114 028
Renhold ved firmaer	-16 160
Andre fremmede tjenester	-9 602
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 300
Andre kontorkostnader	-422
Porto	-488
Bank- og kortgebyr	-2 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 268</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	460
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 525
Innbetalt renter/gebyr sameierne	88 365
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>137 925</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 365
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 014
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-160 379</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-1 200 000

Utbetalt 2016

-1 045 000



15

Sameiet Linstowgate 4

Nedbetalt tidligere	313 047	
Nedbetalt i år	90 079	
		-1 841 874
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013	-5 346 238	
Nedbetalt tidligere	2 957 233	
Nedbetalt i år	144 871	
		-2 244 134
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 086 008</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-light	-5 690
Påløpne kostnader, strøm desember	-15 478
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 168</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Robert Bjærum, Linstowsgt 4C

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hans Chr Bøe , Linstowsgt 4B

Erlend Brændjord , Linstowsgt 4B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Turid R. Eusebio	Linstowsgt. 4A
K. Frederikke Løvenskiold	Linstowsgt. 4C



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser.

### Nøkler/skilt

Nøkler til fellesområde og leiligheter kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Merk at vi er i ferd med å oppgradere porttelefon og nøkkelsystem, så her kan det komme endringer.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2020	Oppussing av Oppgang A, B og C
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
	Rehabiliteringen er gjennomført i 2012-13