



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		921 600	918 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>921 600</b>	<b>918 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 118	94 729
Annen driftskostnad		855 377	573 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 495</b>	<b>668 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 105</b>	<b>249 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 258	2 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 258</b>	<b>2 994</b>
Annen finanskostnad		81 370	99 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 370</b>	<b>99 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 112</b>	<b>-96 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 007	153 223
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 009 602	2 009 602
Sum varige driftsmidler		2 009 602	2 009 602
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 009 602	2 009 602
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		898 518	1 193 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		898 518	1 193 636
Sum omløpsmidler		898 518	1 193 636
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 908 120</b>	<b>3 203 239</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 283 769	1 212 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 283 769</b>	<b>-1 212 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 282 169</b>	<b>-1 211 162</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 039 005	4 177 481
Øvrig langsiktig gjeld		110 400	110 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 149 405</b>	<b>4 287 881</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 149 405</b>	<b>4 287 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 934	29 926
Leverandørgjeld		17 131	92 342
Skyldige offentlige avgifter			525
Annen kortsiktig gjeld		8 820	3 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 885</b>	<b>126 520</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 190 290</b>	<b>4 414 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 908 120</b>	<b>3 203 239</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234764

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 18.05.2022



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		921 600	918 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>921 600</b>	<b>918 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 118	94 729
Annen driftskostnad		855 377	573 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>912 495</b>	<b>668 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 105</b>	<b>249 820</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 258	2 994
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 258</b>	<b>2 994</b>
Annen finanskostnad		81 370	99 591
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>81 370</b>	<b>99 591</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-80 112</b>	<b>-96 597</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 007	153 223
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 2 009 602 2 009 602  
Sum varige driftsmidler 2 009 602 2 009 602

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 2 009 602 2 009 602

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Sum fordringer 0 0

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 898 518 1 193 636  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 898 518 1 193 636

Sum omløpsmidler 898 518 1 193 636

SUM EIENDELER 2 908 120 3 203 239

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 1 600 1 600  
Sum innskutt egenkapital 1 600 1 600

Opptjent egenkapital  
Udekket tap 1 283 769 1 212 762  
Sum opptjent egenkapital -1 283 769 -1 212 762



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 282 169</b>	<b>-1 211 162</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 039 005	4 177 481
Øvrig langsiktig gjeld	110 400	110 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 149 405</b>	<b>4 287 881</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 149 405</b>	<b>4 287 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 934	29 926
Leverandørgjeld	17 131	92 342
Skyldige offentlige avgifter		525
Annen kortsiktig gjeld	8 820	3 726
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>40 885</b>	<b>126 520</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 190 290</b>	<b>4 414 401</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 908 120</b>	<b>3 203 239</b>



Organisasjonsnr: 953 949 482  
LINNOM BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3220 Linnom Borettslag





## Til andelseierne i Linnom Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 25. april 2022 kl. 17.00 hos styreleder, Granheimveien 3.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Linnom Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Linnom Borettslag  
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 17.00 hos styreleder, Granheimvn 3.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Glasset balkong –  
En av andelseierne ønsker å sette opp glasser helt opp til øverste balkong mot øst.  
Ønsker å ta dette opp på generalforsamlingen, så alle kan komme med innspill. Det bør jo være likt om flere ønsker å gjøre det samme.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 4. april.2022  
Styret i Linnom Borettslag

Marina Frugaard      Fredrik Gjersøe      Solveig Svendsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Marina Frugaard	Granheimveien 3
Varadelegert	
Solveig Svendsen	Granheimveien 9

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Linnom Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Linnom Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953949482, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Granheimveien 3 - 9

Gårds- og bruksnummer:

147      111   112   116   117

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Linnom Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2021 har bestått av vanlig vedlikehold. Vi har også utført en del på det elektriske på fellesarealene. Nødvendig og påkrevd arbeid, og vi har også byttet lamper i fellesrom og trapperom. LED-lys dom er besparende. Det har medført en del ekstra kostnad. En varmtvannstank er byttet hos Cato Romøren i nr 7. Videre har vi måttet spyle rør fra vaskerommet i nr. 3, da det kom opp kloakk i vaskerommet. Alle røykvarslerene har fått nytt batteri og alle brannslukningsapparat er sjekket.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 921 600,-.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 912 495,-.

## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 71 007,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 857 633,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Lån

Linnom Borettslag har lån i OBOS banken.

<b>Betegnelse</b>	<b>Lånenr.:</b>	<b>Rest hovedstol</b>	<b>Neste terminforfall</b>	<b>Restløpetid</b>	<b>Lånetype</b>	<b>Rente</b>
OBBK01	<u>98207650870</u>	4 027 629,00	30.04.22	91 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,4% flytende rente

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene med kr 100,- pr andel pr mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Linnom Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Linnom Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FDO5X-ZZ5ME-VQCOI-1YDIY-ZOLHC-WE5E6



# 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."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-23 09:28:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FDO5X-ZZ3SME-VQCOJ-1YDIY-ZQLHC-WSENG

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 067 116</b>	<b>1 054 376</b>	<b>1 067 116</b>	<b>857 633</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-71 007	153 223	225 500	180 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 14		-138 476	-140 483	-35 000	-142 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-209 483</b>	<b>12 740</b>	<b>190 500</b>	<b>38 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>857 633</b>	<b>1 067 116</b>	<b>1 257 616</b>	<b>895 933</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		898 518	1 193 636
Kortsiktig gjeld		-40 885	-126 520
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>857 633</b>	<b>1 067 116</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	921 600	918 400	922 000	941 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>921 600</b>	<b>918 400</b>	<b>922 000</b>	<b>941 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 118	-44 729	-25 800	-13 700
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 988	-4 843	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-83 345	-81 310	-83 000	-85 500
Konsulenthonorar	6	-3 365	-170	0	-2 500
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-349 375	-131 876	-141 000	-103 500
Forsikringer		-66 271	-62 426	-65 000	-69 000
Kommunale avgifter	8	-182 140	-170 855	-186 000	-180 000
Energi/fyring		-43 119	-34 638	-40 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 775	-80 334	-83 000	-90 000
Andre driftskostnader	9	-33 799	-4 199	-14 500	-34 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-912 495</b>	<b>-668 580</b>	<b>-696 500</b>	<b>-684 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 105</b>	<b>249 820</b>	<b>225 500</b>	<b>256 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 258	2 994	0	0
Finanskostnader	11	-81 370	-99 591	0	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-80 112</b>	<b>-96 597</b>	<b>0</b>	<b>-76 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-71 007</b>	<b>153 223</b>	<b>225 500</b>	<b>180 300</b>
Udekket tap		-71 007	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	153 223		

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

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 995 833	1 995 833
Tomt		13 770	13 770
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 009 603</b>	<b>2 009 603</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		316 640	613 017
Sparekonto OBOS-banken		581 878	580 620
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>898 518</b>	<b>1 193 636</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 908 120</b>	<b>3 203 239</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Udekket tap	13	-1 283 769	-1 212 762
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 282 169</b>	<b>-1 211 162</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 039 005	4 177 481
Borettsinnskudd	15	110 400	110 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 149 405</b>	<b>4 287 881</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		17 131	92 343
Skyldige offentlige avgifter		0	525
Påløpte renter		14 934	14 291
Påløpte avdrag		0	15 635
Annen kortsiktig gjeld	16	8 820	3 726
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 885</b>	<b>126 520</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 908 120</b>	<b>3 203 239</b>
Pantstillelse	17	4 600 000	4 600 000
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 31.03.2022			
Styret i Linnom Borettslag			
Marina Frugaard/s/	Fredrik Gjersøe/s/	Solveig Svendsen/s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnad	921 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>921 600</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
Yrkesskadeforsikring	-68
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 118</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 988.

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

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 490
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 365</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 338
Drift/vedlikehold VVS	-21 810
Drift/vedlikehold elektro	-305 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 823
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 019
Kostnader dugnader	-2 400
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-349 375</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-182 140
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-182 140</b>

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

Verktøy og redskaper	-11 266
Snørydding	-19 924
Andre kontorkostnader	-375
Porto	-166
Bank- og kortgebyr	-2 068
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-33 799</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 258</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-81 370
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-81 370</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1960.

Gnr.147/bnr.111, 112, 116, 117.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 14****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOB-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-4 600 000
Nedbetalt tidligere	422 519
Nedbetalt i år	138 476
	-4 039 005
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 039 005</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-110 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-110 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfaktura	-8 820
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 820</b>



**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	110 400
Pantelån	4 039 005
<b>TOTALT</b>	<b>4 149 405</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 995 833
Tomt	13 770
<b>TOTALT</b>	<b>2 009 603</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587821. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018    rehab vegger og nye større balkonger

Det er vedtatt å bygge større balkonger i forbindelse med rehabilitering av vegger, totalkostand på prosjektet ca kr 2.150.000,-.



3220 Linnom Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)