



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 29.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 451	1 715 609
Sum inntekter		1 722 451	1 715 609
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	46 242
Annen driftskostnad		1 422 141	1 663 871
Sum kostnader		1 473 486	1 710 113
Driftsresultat		248 965	5 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 448	137 925
Sum finansinntekter		118 448	137 925
Annen finanskostnad		138 668	160 379
Sum finanskostnader		138 668	160 379
Netto finans		-20 220	-22 454
Ordinært resultat før skattekostnad		228 745	-16 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		228 745	-16 958
Årsresultat		228 745	-16 958
Totalresultat		228 745	-16 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 745	-16 958
Sum overføringer og disponeringer		228 745	-16 958



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			2 244 134
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 244 134
Sum anleggsmidler		0	2 244 134
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 187	198 738
Sum fordringer		20 187	198 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 696	1 156 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 696	1 156 237
Sum omløpsmidler		1 358 883	1 354 975
SUM EIENDELER		1 358 883	3 599 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 603 007	741 159
Sum opptjent egenkapital		-2 603 007	-741 159
Sum egenkapital		-2 603 007	-741 159
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 836 445	4 086 008
Sum annen langsiktig gjeld		3 836 445	4 086 008
Sum langsiktig gjeld		3 836 445	4 086 008
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		767	770
Leverandørgjeld		106 082	213 113
Annen kortsiktig gjeld		18 596	40 377
Sum kortsiktig gjeld		125 445	254 260
Sum gjeld		3 961 890	4 340 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 358 883	3 599 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336036

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Bettyna Yunhua Zhai
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 979 486 987
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 722 451	1 715 609
Sum inntekter		1 722 451	1 715 609
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	46 242
Annen driftskostnad		1 422 141	1 663 871
Sum kostnader		1 473 486	1 710 113
Driftsresultat		248 965	5 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 448	137 925
Sum finansinntekter		118 448	137 925
Annen finanskostnad		138 668	160 379
Sum finanskostnader		138 668	160 379
Netto finans		-20 220	-22 454
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		228 745	-16 958
Årsresultat		228 745	-16 958
Totalresultat		228 745	-16 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		228 745	-16 958
Sum overføringer og disponeringer		228 745	-16 958



Organisasjonsnr: 979 486 987
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			2 244 134
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 244 134
Sum anleggsmidler		0	2 244 134
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		20 187	198 738
Sum fordringer		20 187	198 738
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 696	1 156 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 338 696	1 156 237
Sum omløpsmidler		1 358 883	1 354 975
SUM EIENDELER		1 358 883	3 599 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 603 007	741 159
Sum opptjent egenkapital		-2 603 007	-741 159



Sum egenkapital	-2 603 007	-741 159
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 836 445	4 086 008
Sum annen langsiktig gjeld	3 836 445	4 086 008
Sum langsiktig gjeld	3 836 445	4 086 008
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	767	770
Leverandørgjeld	106 082	213 113
Annen kortsiktig gjeld	18 596	40 377
Sum kortsiktig gjeld	125 445	254 260
Sum gjeld	3 961 890	4 340 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 358 883	3 599 109



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

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

Sameiet Linstowgate 4

21. april 2022

Selskapsnummer: 7071





Velkommen til årsmøte i Sameiet Linstowgate 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

21. april 2022 kl. 19:00, Kantinen i NLA Høgskolen, Linstows gate 3.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem 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 møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Informasjon om nye låser og calling
4. Godtgjørelse til styret
5. Bakhage
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Linstowgate 4



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møtetet ledes av styret leder Robert Bjærum.

Protokoll føres av styremedlem Turid Eusebio som undertegner protokollen sammen med Hans Christian Bøe. Protokollen signeres digitalt og gjøres tilgjengelig på vibbo.

Forslag til vedtak

Møtets innkalling godkjennes og gjennomføres etter styrets innstilling.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7071 Årsrapport Fysisk møte.pdf



Sak 3

Informasjon om nye låser og calling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret redegjør for ny kontrakt og status.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 4

Godtgjørelse til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret settes til kr 45 000 som er uendret fra i fjor.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 5

Bakhage

Forslag fremmet av:

Vaida Medisauskaite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Låsbar port til bakhage



Forslag til vedtak 1

Det er behov for å ha låsbar port til bakhage. Det har vært uteliggere, folk som lufter hundene sine, folk som bruker bakhage som do, det ligger søppel etter vinter. Det var tidligere diskutert mulighet for å leie ut hage til beboere som ønsket å vedlikeholde hagen og avskjerme inngangen til hagen. Dette var nedstemt, og da er behov for at vedlikehold va hage og utgifter for port deles på sammeie. Mvh Vaida

Forslag til vedtak 2

Låsbar port dekkes av sameiet. Styret kommer med forslag til løsning hvor det tas hensyn til behov for adkomst for vedlikehold av fasade og vinduer samt adgangskontroll.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret er beslutningsdyktig med 3 styremedlemmer til stede på styremøter.

Vi har valgt å ha 5 faste styremedlemmer og ingen varamedlemmer. Da har vi av erfaring kunnet gjennomføre månedlige styremøter som er beslutningsdyktige. Normalt møter alle 5 medlemmer.

Innstilling

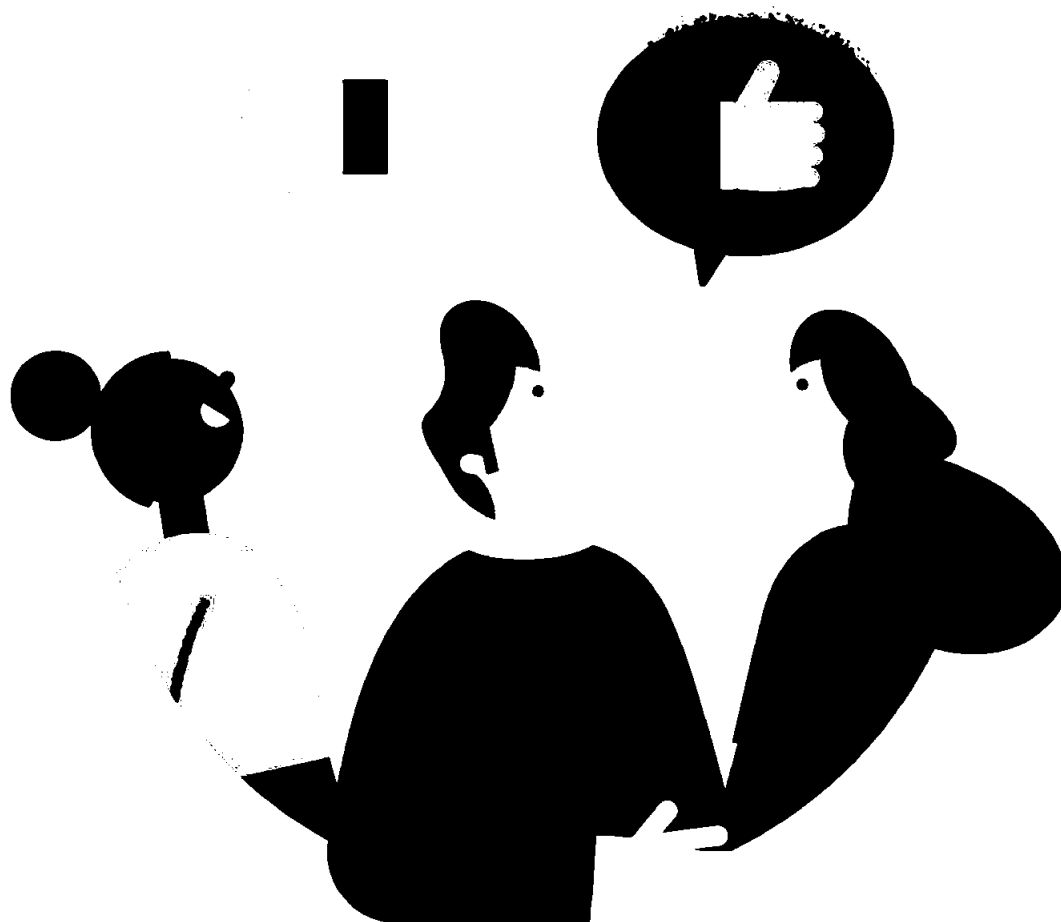
Det er ikke kommet inn forslag om nye kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frederikke Løvenskiold
Hun har sagt seg villig å stille til gjenvalg, men ber om forståelse om at hun ikke kan være mye fysisk til stede da hun jobber i Nord-Norge.
- Turid Eusebio
Hun har sagt seg villig til gjenvalg.



Årsmøte 2022

7071 Sameiet Linstowsgate 4





Til seksjonseierne i Sameiet Linstowsgate 4

Velkommen til årsmøte, torsdag 21.04.2022 - kl. 19.00.
Sted: Kantinen i NLA Høgskolen, Linstows gate 3, 0166 Oslo

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet 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.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Linstowgate 4
avholdes torsdag 21.04.2022 - kl. 19.00.
Sted: Kantinen i NLA Høgskolen, Linstows gate 3, 0166 Oslo.**

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 seksjonseier 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. INFORMASJON OM NYE LÅSER OG CALLING

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG:

- A) Bakhage - Låsbar port til bakhage
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg på side 16.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 28.03.2022
Styret i Sameiet Linstowgate 4

Robert Bjærum /s/

Hans Christian Bøe /s/

Erlend Brændjord /s/

Turid Rodrigues Eusebio /s/

Karen F. Løvenskiold /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Erlend Brændjord	Linstows Gate 4
Styremedlem	Turid Rodrigues Eusebio	Linstows Gate 4 A
Styremedlem	Karen F. Løvenskiold	Jernverksvegen 50

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

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. Sameiets revisor er PWC.

**Styrets arbeid**

Det er gjennomført 10 styremøter gjennom året, og i tillegg har styret holdt seg oppdatert via e-post, SMS og telefon. Alle styremedlemmer har deltatt i styrearbeidet.

Det var planlagt og budsjettert utskifting av callinganlegg og låsesystem, men dette ble utsatt pga. kraftig kostnadsøkning underveis i året. Prosjektet vil i stedet bli gjennomført i løpet av 2022.

Styret ble oppmerksom på et akutt behov for service på takvinduer i 5. etg, og dette arbeidet ble startet opp i november. Dette vil bli sluttført i løpet av vår 22.

Det er også installert en vifte på en av pipene for å unngå røyk i flere leiligheter ved fyring i peis.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til årsmøtet i Sameiet Linstowgate 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Linstowgate 4s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Linstowgate 4

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 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>.

Oslo, 29. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 707 532	1 709 148	1 962 000	1 714 000
Andre inntekter	3	14 919	6 461	0	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 722 451	1 715 609	1 962 000	1 719 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 242	-5 922	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-42 000	-42 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-5 420	-4 594	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-66 525	-64 683	-66 300	-68 200
Konsulenthonorar	7	-12 397	-13 293	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-300 250	-577 088	-428 000	-580 000
Forsikringer		-311 104	-309 928	-320 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-370 554	-363 869	-367 600	-383 200
Energi/fyring		-42 938	-35 890	-50 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 176	-118 260	-123 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-194 777	-176 268	-208 000	-202 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 473 486	-1 710 113	-1 621 822	-1 820 745
DRIFTSRESULTAT		248 965	5 496	340 178	-101 745
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 448	137 925	58 000	50 000
Finanskostnader	12	-138 668	-160 379	-139 000	-64 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-20 220	-22 454	-81 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		228 745	-16 958	259 178	-115 745
Overføringer:					
Udekket tap		0	-16 958		
Reduksjon udekket tap		228 745	0		



10

Sameiet Linstowgate 4

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	2 244 134
SUM ANLEGGSMIDLER		0	2 244 134
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	58
Forskuddsbetalte kostnader		13 016	198 680
Andre kortsiktige fordringer	13	7 171	0
Driftskonto OBOS-banken		422 661	242 183
Sparekonto OBOS-banken		916 035	914 054
SUM OMLØPSMIDLER		1 358 883	1 354 975
SUM EIENDELER		1 358 883	3 599 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 603 007	-741 159
SUM EGENKAPITAL		-2 603 007	-741 159
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 836 445	4 086 008
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 836 445	4 086 008
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 596	19 209
Leverandørgjeld		106 082	213 113
Påløpte renter		767	770
Annen kortsiktig gjeld		0	21 168
SUM KORTSIKTIG GJELD		125 445	254 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 358 883	3 599 109
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.03.2022

Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum /s/

Hans Christian Bøe /s/

Erlend Brændjord /s/

Turid Rodrigues Eusebio /s/

Karen F. Løvenskiold
/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

PRINSIPPENDRING

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 543 668
Internett/bredbånd	115 776
Heis	47 088
Tillegg for vask	7 500
Refusjon dugnad	-6 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 707 532

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Fakturert for egenandel forsikring	10 000
Innbetalt fra Gjensidige	4 918
Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	14 919

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 5 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5420.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 397
SUM KONSULENTHONORAR	-12 397

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 388
Drift/vedlikehold VVS	-8 078
Drift/vedlikehold elektro	-19 474
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 683
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 093
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-21 452
Kostnader dugnader	-4 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-300 250

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-250 803
Feieavgift	-7 054
Renovasjonsavgift	-112 697
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-370 554

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 181
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 049
Verktøy og redskaper	-3 667
Lyspærer og sikringer	-6 138
Vaktmestertjenester	-136 313
Renhold ved firmaer	-9 938
Andre fremmede tjenester	-8 394
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 100
Andre kontorkostnader	-18
Porto	-478
Gaver	-778
Bank- og kortgebyr	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-194 777

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 981
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 632
Andre renteinntekter	75 835
SUM FINANSINNTEKTER	118 448

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 835
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 833
SUM FINANSKOSTNADER	-138 668

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-light	518
OBOS Eiendomsforvaltning AS, dobbelbetalt faktura	6 653
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 171

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Tilbakeført langsiktig fordring ref. note 1 prinsippending	-2 090 593
Egenkapital tidligere år	-741 159
Årets resultat	228 745
SUM UDEKKET TAP	-2 603 007

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

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

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-1 200 000
Økning i år	-54 983
Nedbetalt tidligere	-586 891
Nedbetalt i år	96 022
	-1 745 852

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2013	-5 346 238
Økning i år	-113 493
Nedbetalt tidligere	3 215 597
Nedbetalt i år	153 541
	-2 090 593

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-3 836 445**



INNKOMNE FORSLAG:

A) BAKHAGE – LÅSBAR PORT TIL BAKHAGE

Forslaget er gjengitt på neste side.

Bakhage

Låsbar port til bakhage

Forslag til vedtak

Det er behov for å ha låsbar port til bakhage. Det har vært uteliggere,folk som lufter hundene sine,folk som bruker bakhage som do,det ligger søppel etter vinter. Det var tidligere diskutert mulighet for å leie ut hage til beboere som ønsket å vedlikeholde hagen og avskjerme inngangen til hagen. Dette var nedstemt, og da er behov for at vedlikehold va hage og utgifter for port deles på sammeie. Mvh Vaida

Saken er fremmet av

Vaida Medisauskaite

Styrets innstilling

Låsbar port dekkes av sameiet. Styret kommer med forslag til løsning hvor det tas hensyn til behov for adkomst for vedlikehold av fasade og vinduer samt adgangskontroll.

Sakens flertallskrav

Sak allerede vedtatt (0%)

Forslagenes flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak**Forslag 1**

Det er behov for å ha låsbar port til bakhage. Det har vært uteliggere,folk som lufter hundene sine,folk som bruker bakhage som do,det ligger søppel etter vinter. Det var tidligere diskutert mulighet for å leie ut hage til beboere som ønsket å vedlikeholde hagen og avskjerme inngangen til hagen. Dette var nedstemt, og da er behov for at vedlikehold va hage og utgifter for port deles på sammeie. Mvh Vaida

Forslag 2

Låsbar port dekkes av sameiet. Styret kommer med forslag til løsning hvor det tas hensyn til behov for adkomst for vedlikehold av fasade og vinduer samt adgangskontroll.



7071 Sameiet Linstowsgate 4

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)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 7071 **Selskapsnavn:** Sameiet Linstowgate 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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