



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 273 614	1 722 451
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 273 614</b>	<b>1 722 451</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 727	
Annen driftskostnad		1 786 607	1 422 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 848 679</b>	<b>1 473 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 935</b>	<b>248 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 488	118 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 488</b>	<b>118 448</b>
Annen finanskostnad		167 478	138 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 478</b>	<b>138 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 990</b>	<b>-20 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 946	228 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 086	
Sum varige driftsmidler		31 086	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 086	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		182 077	20 187
Sum fordringer		182 077	20 187
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		988 144	1 338 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		988 144	1 338 696
Sum omløpsmidler		1 170 221	1 358 883
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 201 306</b>	<b>1 358 883</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 301 062	2 603 007
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 301 062</b>	<b>-2 603 007</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 301 062</b>	<b>-2 603 007</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 436 753	3 836 445
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 436 753</b>	<b>3 836 445</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 436 753</b>	<b>3 836 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 111	767
Leverandørgjeld		38 950	106 082
Annen kortsiktig gjeld		25 554	18 596
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>65 615</b>	<b>125 445</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 502 368</b>	<b>3 961 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 201 306</b>	<b>1 358 883</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 523883

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 273 614	1 722 451
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 273 614</b>	<b>1 722 451</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 727	
Annen driftskostnad		1 786 607	1 422 141
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 848 679</b>	<b>1 473 486</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>424 935</b>	<b>248 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		44 488	118 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 488</b>	<b>118 448</b>
Annen finanskostnad		167 478	138 668
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>167 478</b>	<b>138 668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-122 990</b>	<b>-20 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		301 946	228 745
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

31 086

Sum varige driftsmidler 31 086 0

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle  
anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

31 086 0

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

182 077 20 187

Sum fordringer 182 077 20 187

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

988 144 1 338 696

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 988 144 1 338 696

Sum omløpsmidler

1 170 221 1 358 883

SUM EIENDELER

1 201 306 1 358 883

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	2 301 062	2 603 007
Sum opptjent egenkapital	-2 301 062	-2 603 007
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 301 062</b>	<b>-2 603 007</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 436 753	3 836 445
Sum annen langsiktig gjeld	3 436 753	3 836 445
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 436 753</b>	<b>3 836 445</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 111	767
Leverandørgjeld	38 950	106 082
Annen kortsiktig gjeld	25 554	18 596
Sum kortsiktig gjeld	65 615	125 445
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 502 368</b>	<b>3 961 890</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 201 306</b>	<b>1 358 883</b>



Organisasjonsnr: 979 486 987  
SAMEIET LINSTOWSGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Linstowgate 4

18. april 2023

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:

18. april 2023 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensregler
8. Lett oppussing oppgang A
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Linstowgate 4**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styrets leder Robert Bjærum er valgt

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alice Boyd valgt. Som protokollvitne ble Hans Christian Bøe valgt.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 7071 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.



Sak 7

## Endring av husordensregler

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Nåværende:

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

### Ny innlemmelse:

Ved oppussing er det ikke tillatt å plassere avfallssekker med bygningsmateriale på eiendommen, med mindre disse hentes samme dag. Styret skal varsles når omfattende oppussing planlegges, slik at avfallshåndtering kan avtales.

### Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret basert på erfaring med forsøpling ved oppussing den senere tid.

### Forslag til vedtak

Forslag til ny innlemmelse i husordensreglene godkjennes

Sak 8

## Lett oppussing oppgang A

### Forslag fremmet av:

Erik Bjørn Hansen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppgangen ble pent pusset opp, men de slipte og lakkerte trappene er merkbart slitt særlig fra 1-2 etasje. Kanskje lurt å behandle de på nytt før det blir synlige skader, I tillegg er det merker på vegger etter diverse flyttinger. forslag til tiltak er vask og flekkmaling.

### Styrets innstilling

Styret anser dette som en ordinær styresak. Styret vil vudere dette opp mot annet nødvendig vedlikehold, men er positiv til å gjøre slikt vedlikehold som dugnad. Oppgang A, B, C og E ble alle pusset opp 2-3 år siden.



## **Forslag til vedtak 1**

Pusse lett og legge på ny lakk/olje på trappetrinnene før det blir mye og dyrt arbeid

Vegger vaskes og flekkmales i vårdugnaden

## **Forslag til vedtak 2**

Styrets forslag til vedtak er at denne saken inngår i ordinært styrearbeid og at vedlikehold og oppussing av alle oppganger må sees under ett.

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

Styret er beslutningsdyktig med 3 styremedlemmer til stede på styremøter.

Styret har de siste periodene hatt 5 styremedlemmer og ingen varamedlemmer. Med dette er erfaringen at det kan gjennomføres månedlige styremøter som er beslutningsdyktige. Normalt møter alle medlemmene.

Det skal velges Styreleder og inntil to Styremedlemmer. Styreleder Robert Bjærum har sagt seg villig til gjenvalg. Det samme gjelder Styremedlem Hans Christian Bøe. Erlend Brændjord går ut av styret da han ikke er eier lenger.

## **Innstilling**

Det er ikke kommet inn forslag til nye kandidater. Det sittende styre er innstilt på å fortsette med 4 medlemmer skulle det ikke bli foreslått flere kandidater.

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robert Bjærum

### **Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Christian Bøe



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Linstowgate 4

Sameiet består av 31 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

209 193



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

Sameiet Linstowsgate 4 har ingen ansatte.

### **Regnskap- og forvaltning og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Perioden som har vært:

- Det har vært avholdt 10 styremøter i 2022.
- De største vedlikeholdsprosjekter har vært utbedring/ oppussing av utvendige vinduer i oppgang A og C samt reparasjon av vinduer i D og F. Videre så er vedlikehold av Velux-vinduer i Loftsleilighetene i oppg B slutført.
- Nytt Salto låssystem ble endelig installert av RBergersen i oktober sammen med trådløst system fra Defigo.
- Gamle sykkelstativer ble erstattet med nye og lettere låsbare stativer i mars måned.
- Årlig dugnad ble som vanlig avholdt før 17.mai med relativt godt frammøte.
- Vaktmesteravtalen inkl rengjøring av trappeopp ganger utføres av Genesis Trepleie v/Øyvind Alhaug, tlf 924 20 129.
- 
- Fremtidige planer:
- Forestående vedlikehold for kommende periode fremgår av budsjett kommentarene.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 104 606.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til større vedlikehold som omfatter fortsatt vedlikehold av utvendige vinduer, bytte av lysarmatur spesielt i kjeller samt noe behov for puss av utvendig murfasade.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Linstowgate 4.

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar, som har stått uendret siden 2015. Vi forventer ytterligere økninger senest neste år pga renteøkningene som kan påregnes å fortsette utover i 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Linstowgate 4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Linstowgate 4 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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, 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



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. mars 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 109 810	1 707 532	1 714 000	2 060 000
Andre inntekter	3	4 000	14 919	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 113 810</b>	<b>1 722 451</b>	<b>1 719 000</b>	<b>2 060 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Avskrivninger	13	-10 727	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 420	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-68 455	-66 525	-68 200	-71 900
Konsulenthonorar	7	-6 000	-12 397	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-628 925	-300 250	-580 000	-340 000
Forsikringer		-331 485	-311 104	-330 000	-365 000
Kommunale avgifter	9	-387 923	-370 554	-383 200	-446 000
Energi/fyring		-47 877	-42 938	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 227	-118 176	-120 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-190 465	-194 777	-202 000	-198 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 848 679</b>	<b>-1 473 486</b>	<b>-1 820 745</b>	<b>-1 675 245</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>265 131</b>	<b>248 965</b>	<b>-101 745</b>	<b>384 755</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		159 804	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>424 935</b>	<b>248 965</b>	<b>-101 745</b>	<b>384 755</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	44 488	118 448	50 000	60 000
Finanskostnader	12	-167 478	-138 668	-64 000	-193 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-122 990</b>	<b>-20 220</b>	<b>-14 000</b>	<b>-133 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>301 946</b>	<b>228 745</b>	<b>-115 745</b>	<b>251 755</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 946	228 745		
Til annen egenkapital		0	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	31 086	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 086</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		21 196	13 016
Andre kortsiktige fordringer	14	160 881	7 171
Driftskonto OBOS-banken		64 440	422 661
Sparekonto OBOS-banken		923 704	916 035
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 170 221</b>	<b>1 358 883</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 201 306</b>	<b>1 358 883</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	-2 301 062	-2 603 007
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 301 062</b>	<b>-2 603 007</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 436 753	3 836 445
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 436 753</b>	<b>3 836 445</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 554	18 596
Leverandørgjeld		38 950	106 082
Påløpte renter		1 111	767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>65 615</b>	<b>125 445</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 201 306</b>	<b>1 358 883</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2023  
Styret i Sameiet Linstowsgate 4

Robert Bjærum

Hans Christian Bøe

Anniken Bjørnstad

Alice Catriona Boyd

Erlend Brændjord

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

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

**PRINSIPPENDRING**

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

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

Felleskostnader	1 543 668
Lånekostnad 1	228 448
Reg.IN light lån 1	167 330
Internett/bredbånd	115 776
Heis	47 088
Tillegg for vask	7 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 109 810</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler/ViaOBOS	4 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.  
I tillegg har styret fått dekket vin og styremiddag for kr 5 305, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

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

Juridisk bistand	-6 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 000</b>

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

Nytt låsesystem/Rbergersen	-143 479
Vindusarbeider/Husfix AS	-132 326
Vindusbytte/Aarsrud Bygg As	-23 650
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-299 455</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-179 599
Drift/vedlikehold VVS	-4 817
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 062
Kostnader dugnader	-4 288
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-628 925</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-267 046
Feieavgift	-7 054
Renovasjonsavgift	-113 824
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-387 923</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 820
Lyspærer og sikringer	-956
Vaktmestertjenester	-144 221
Renhold ved firmaer	-9 882
Andre fremmede tjenester	-7 694
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 305
Andre kontorkostnader	-855
Bank- og kortgebyr	-2 712
Konstaterte tap	-19
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 465</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	369
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 669
Kundeutbytte fra Gjensidige	36 450
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>44 488</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 324
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 110
Renter på leverandørgjeld	-44
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-167 478</b>

**NOTE: 13**



12

Sameiet Linstowsgate 4

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

## SYKKELSTATIV

Tilgang 2022	41 813	
Avskrevet i år	-10 727	
		31 086
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>31 086</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-10 727****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning admin.avtale	160 881
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>160 881</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-50 664
Opprinnelig admin.lån	-5 346 238
Egenkapital fra admin.avtale tidligere	3 255 645
Egenkapital fra admin.avtale 2022	-159 804
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 301 062</b>

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

**NOTE: 16****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.



13

Sameiet Linstowsgate 4

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2015

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

-545 852

Nedbetalt i år

93 238

-1 652 614

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2013

-5 346 238

Nedbetalt tidligere

3 255 645

Nedbetalt i år

306 454

-1 784 139

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 436 753**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55923051. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 18.04.23

**Selskapsnummer:** 7071 **Selskapsnavn:** Sameiet Linstowsgate 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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