



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 760 882
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE
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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 710 973	19 688 028
Sum inntekter		5 710 973	19 688 028
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	312 800
Annen driftskostnad		5 190 573	8 210 973
Sum kostnader		5 475 823	8 523 773
Driftsresultat		235 150	11 164 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 939	2 822
Sum finansinntekter		4 939	2 822
Annen finanskostnad		6	86
Sum finanskostnader		6	86
Netto finans		4 932	2 736
Ordinært resultat før skattekostnad		240 083	11 166 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		240 083	11 166 992
Årsresultat		240 083	11 166 992
Totalresultat		240 083	11 166 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 083	11 166 992
Sum overføringer og disponeringer		240 083	11 166 992



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		900 000	900 000
Sum varige driftsmidler		900 000	900 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		900 000	900 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		154 910	326 696
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 830 379	1 110 728
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 830 379	1 110 728
Sum omløpsmidler		1 985 289	1 437 425
SUM EIENDELER		2 885 289	2 337 425

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 163 188	1 923 105
Sum opptjent egenkapital		2 163 188	1 923 105
Sum egenkapital		2 163 188	1 923 105
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		600 402	281 726
Annen kortsiktig gjeld		121 699	453 716
Sum kortsiktig gjeld		722 101	735 442
Sum gjeld		722 101	735 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 885 289	2 658 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 422223

Enheten

Organisasjonsnummer: 896 760 882
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE
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: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 896 760 882
LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 710 973	19 688 028
Sum inntekter		5 710 973	19 688 028
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	312 800
Annen driftskostnad		5 190 573	8 210 973
Sum kostnader		5 475 823	8 523 773
Driftsresultat		235 150	11 164 256
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 939	2 822
Sum finansinntekter		4 939	2 822
Annen finanskostnad		6	86
Sum finanskostnader		6	86
Netto finans		4 932	2 736
Ordinært resultat før skattekostnad		240 083	11 166 992
Ordinært resultat etter skattekostnad		240 083	11 166 992
Årsresultat		240 083	11 166 992
Totalresultat		240 083	11 166 992
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		240 083	11 166 992
Sum overføringer og disponeringer		240 083	11 166 992



Sum egenkapital	2 163 188	1 923 105
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	600 402	281 726
Annen kortsiktig gjeld	121 699	453 716
Sum kortsiktig gjeld	722 101	735 442
Sum gjeld	722 101	735 442
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 885 289	2 658 548



Organisasjonsnr: 896 760 882
LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Lindemansgate 3-6 Boligsameie

24. april 2023

Selskapsnummer: 7095





Velkommen til årsmøte i Lindemansgate 3-6 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Oslo K, Freserveien 1 0195 Oslo - 3.etg i Auditoriet.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lindemansgate 3-6 Boligsameie



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

Forslag til vedtak

Godkjent

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.

Vedlegg

1. 7095 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og to til tre varamedlemmer.

Styrets innstilling til styresammensetning:

Christina Rørvik **Styreleder 2 år**

Anders Kristian Dahl **Styremedlem 2 år**

Eirin Hagen **Styremedlem 1 år**

Dag Olav Hødnebø **Styremedlem 1 år**

Nikita Neklepæev **Varamedlem 1år**

Kjell Olav Aslaksen **Varamedlem 1 år**

Nicolai Lorentzen **Varamedlem 1 år**

Hvis noen ønsker å trekke eller melde sitt kandidatur så kan det gjøres på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christina Rørvik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Kristian Dahl

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Dag Olav Hødnebø
- Eirin Hagen



Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Olav Aslaksen
- Nicolai Lorentzen
- Nikita Nekrepaev



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dag Olav Hødnebø	Lindemans Gate 3 A
Styremedlem	Johan Marcus Bull-Berg	Lindemans Gate 6
Styremedlem	Nora Lundstrøm	Lindemans Gate 5
Styremedlem	Magnus Lundstrøm	Lindemans Gate 5
Varamedlem	Kjell Olav Aslaksen	Lindemans Gate 6
Varamedlem	Line Beate Storeng	Dyrlandsveien 7

Valgkomiteen

Styret fungerer som valgkomitee.

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lindemansgate 3-6 Boligsameie

Sameiet består av 154 seksjoner.

Lindemansgate 3-6 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 896760882, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 570

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

Lindemansgate 3-6 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter i 2022

I tillegg til å ivareta normal drift av sameiet, har styret hadde følgende saker:

- Etablering av vannmålere i sameiet ble besluttet å etablere på årsmøte i 2022. Vannmålerne var ferdig montert før nyttår 2022 og er i drift fra 01.01.2023. Samlet investering var på a. kr. 650.000, -. Det betyr 150.000, - mindre enn det styret fikk mandat til på årsmøte 2022, som var kr. 800.000, -. Forventet besparelse per år vil sannsynligvis ligge et sted mellom 250- og 300.000, - kr/år. Oslo kommune har økt sine priser på vann og avløp med 23,4% for 2023 og signalisert mellom 13 og 16 % økning i årene som kommer. Styret ser det som et veldig gunstig tidspunkt å ha gjort denne investeringen. *Vi ber igjen alle seksjonseiere og leietakere om å tenke nøye gjennom hvor mye vann de bruker og omgående melde fra til rørlegger hvis det er en lekkasje i toalett eller andre steder som drypper eller renner. På denne måten sparer vi mange kubikkmeter med vann.*
- Anbud på vaktmestertjenester fra 1hh er reforhandlet for 2023. Resultatet er at 1hh ikke setter opp prisene for 2023. Besparelse ca kr. 20.000, -
- Tilsvarende er anbudet fra Telia forhandlet frem med resultat at prisene ikke øker i 2023. Besparelse ca. kr. 56.000, -
- Tilsvarende er anbud for OBOS sitt arbeide forhandlet frem til ikke å ha prisstigning. Verdi kr. 17.000, -
- Det har vært innhentet priser fra 3 alternative forsikringsselskaper til sameiet. Bakgrunnen for dette er en drastisk økning fra IF i tillegg til store økninger i de foregående år. IF begrunner prisøkningene med en uvanlig dårlig skadehistorikk de siste 5 år i sameiet vårt. De selskapene som skulle gi anbud forlangte oversikt over de siste 5 års skadestatistikk. På grunn av denne dårlige statistikken, takket 2 av de spurte selskapene nei til å gi oss anbud. Gjensidige takket ja. Der ble det fremforhandlet et tilbud som gir oss bedre dekning enn IF og en besparelse på premie på ca. kr. 160.000, -. Fra og med 01.01.2023 er vi forsikret i Gjensidige.
- Det har vært interessant for styret å se utviklingen på strømforbruk i sameiet etter et helt år med bevegelsesstyrt LED belysning i garasjelegget og i tillegg satt ned temperaturen i garasje og fellesområder. Dette har resultert i en kostnad på strøm i sameiet som er tilnærmet forbruket 2021 hvor vi hadde «normale» strømpriser. Forskjellen på kostnad strøm i 2021 og 2022 er kr. 17.000, - mer i 2022. Hva besparelsen er, er vanskelig å angi sikkert, men ligger sannsynligvis mellom kr 250- og 300.000, -.
- I november ble det oppdaget en vesentlig lekkasje rundt besiktigelsesluke i 3A. Denne skaden ble forsøkt reparert. Det så bra ut frem til neste store snøfall med påfølgende regn i romjulen. Dette resulterte i en enda mer alvorlig lekkasje med vanninntrengning i en leilighet og i oppgangen til 3A. IsoTak AS reparerte skaden så godt de kunne. Dette har holdt tett frem til nå. Samtidig innså styret at membranen på det flate taket på hele nr. 3 må byttes. I tillegg til det forsikringen dekker, vil sameiet få en belastning på sin egenandel på mellom 250- og 300.000, - kroner. Alt dette vil falle på budsjettet for 2023.



- Det er gjort et vesentlig arbeid med å få inn anbud på jobben. 5 selskaper er bedt om å gi anbud. 2 har takket nei. 3 har gitt inn pris. Dyreste anbud var på 4,7 millioner. Det billigste var på 2,2 millioner. Buskerud blikk AS, som er et stort og velrenommert selskap ga bud på kr. 2.730.000, -. Dette anbudet gikk vi i dialog med selskapet på og ble enige om å tilby jobben til en pris på kr. 2.240.000, -. Det vil si en reduksjon på ca. 490.000, -. Det ligger noen usikkerheter i arbeidet som ikke kan garanteres på forhånd. Styret tar høyde for at jobben er helt ferdig innenfor en ramme på 2,5 millioner kroner. Styret behøver ikke årsmøtets godkjenning på dette arbeidet, heller ikke hvordan det skal finansieres. Styret tar denne beslutningen på styremøte 16.03.2023. Arbeid og fakturering skjer i 2023.
- I tillegg til de nevnte saker, har styret hatt fokus på nødvendig vedlikehold som heiser, dører, porter, vaktmestertjenester, øvrige forsikringssaker, bom, fellesarealer, oppfølging av oppussingsarbeider i seksjonene, søppel, henvendelser fra seksjonseiere og deres leietakere o.l.
- Styret har startet et prosjekt med å se på systemet vi har for inngangsbrikker, nøkler og fjernkontroller til dører og porter i sameiet. Dette kommer vi tilbake til i senere rapporter.
- På nåværende tidspunkt er det ikke kjent noen andre større vedlikeholdsprosjekter enn de som pågår.
- Styret fokuserer kontinuerlig på kostnadsreduksjon uten at dette går ut over kvaliteten på arbeidet og vedlikeholdet i sameiet.

Fremtidige planer:

- Generelt vedlikehold
- Nøkkelsystemer
- Vurdering av kvaliteten på flatt tak på nr. 6
- Belysning i oppganger og andre fellesarealer

Oppfordring til seksjonseiere som leier ut sin seksjon:

- Det kunne være interessant å vite hvem av seksjonseierne som leier ut sin seksjon. Erfaringen er vel at de som leier ikke alltid synes å være oppdatert på husregler vedtekter mm. Ved å vite hvilke sameiere som leier ut kunne sameiet muligens styrke disse sameieres plikt til å informere leietakerne om hvilke regler som gjelder. F. eks at vedtekter og husregler gjøres til en del av leiekontrakten som da muligens kunne være grunnlag for å avslutte leiekontrakten hvis regler brytes.



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.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen på kr. 5 710 973

Driftskostnadene i 2022 var til sammen på kr. 5 475 823

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr. 240 083 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 1 263 188.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

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

Skifte av membran på tak på nr. 3, budsjettert pris 2.500.000, -

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. 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 strømsøtten 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

Det har vært innhentet priser fra 3 alternative forsikringsselskaper til sameiet. Bakgrunnen for dette er en drastisk økning fra IF i tillegg til store økninger i de foregående år. IF begrunner prisøkningene med en uvanlig dårlig skadehistorikk de siste 5 år i sameiet vårt. De selskapene som skulle gi tilbud forlangte oversikt over de siste 5 års skadestatistikk. På grunn av denne dårlige statistikken, takket 2 av de forspurte selskapene nei til å gi oss tilbud. Gjensidige takket ja. Der ble det fremforhandlet et tilbud som gir oss bedre dekning enn IF og en besparelse på premie på ca. kr. 160.000, -. Fra og med 01.01.2023 er vi forsikret i Gjensidige.

Drift vedlikehold bygninger.

Denne posten er satt til kr. 450.000, -. Det høye beløpet henviser til høye egenandeler knyttet til vannskader på tak i nr. 3 og følgeskader i leiligheter og fellesarealer ut over det forsikringen dekker.

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. Vi minner om at felleskostnadene har ikke vært økt i 2020, 2021 og 2022. Allikevel viser regnskapet i 2022 et overskudd på over kr. 240.000, -. Dette skriver seg fra vesentlige innsparinger knyttet til reforhandlede leverandøravtaler og investeringer som reduserer kostnader. Reparasjon av taket på nr. 3, på budsjettert kostnad kr. 2.500.000, -, er å anse som en del av felleskostnadene, men må finansieres med 2 engangsinntbetalinger da sameiet ikke har likviditet til å ta dette gjennom de månedlige felleskostnadene.

Grunnlaget for månedlige felleskostnader i boligsameiet settes til kr. 4.169.000, -

Grunnlaget for månedlige felleskostnader i garasjesameiet settes til kr. 6.668.000, -

Beregningsgrunnlaget for 2 engangsinntbetalinger av felleskostnader i 2023 fra seksjonseiere i boligsameiet settes til 2.500.000, -

Engangsinntbetalingene av felleskostnader skal deles i to like rater, den første med forfall 01.05.2023 og den andre forfaller 01.07.2023.



I budsjettet er det tatt høyde for 5 % økning av felleskostnadene basert på felleskostnadene i 2022. fra 01.01.2023.

Styret jobber mot en målsetning om at sameiet skal ha en buffer (kontantbeholdning) på kr. 2.500.000, -. Dette anser styret som en forsvarlig egenkapital når det gjelder å stå imot uforutsette utgifter.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lindemansgate 3-6 Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lindemansgate 3-6 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

Penneo Dokumentnøkkel: CAV8C-J5WYO-3YQUA-8BN0X-M6S0S-3C20B



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CAV8C-J5WYO-3YQUA-8BN0X-M650S-3C20B



LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 896 760 882, KUNDENR. 7095

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 928 473	4 894 727	4 946 000	7 798 000
Andre inntekter	3	782 498	76 687	50 000	160 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 710 973	4 971 414	4 996 000	7 958 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-28 200	-28 200	-42 000
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-200 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-17 172	-15 093	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-152 713	-231 430	-183 500	-175 000
Konsulenthonorar	7	-10 505	-11 798	-65 000	-16 000
Drift og vedlikehold	8	-1 712 583	-1 122 785	-1 010 100	-4 117 550
Forsikringer		-427 251	-366 424	-394 000	-420 092
Kommunale avgifter	9	-1 197 085	-1 066 894	-1 182 600	-900 000
Energi/fyring	10	-497 105	-482 468	-370 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-727 405	-665 760	-692 400	-796 312
Andre driftskostnader	11	-448 755	-603 339	-431 000	-451 487
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 475 823	4 794 190	-4 571 800	-7 736 441
DRIFTSRESULTAT		235 150	177 224	424 200	221 559
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 939	2 822	1 000	0
Finanskostnader	13	-6	-86	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 932	2 736	1 000	0
ÅRSRESULTAT		240 083	179 960	3 497 300	221 559

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	240 083	179 961
--------------------------	---------	---------

LINDEMANSGATE 3-6 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 896 760 882, KUNDENR. 7095



10

Lindemansgate 3-6 Boligsameie

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	14	900 000	900 000
SUM ANLEGGSMIDLER		900 000	900 000
OMLØPSMIDLER			
Restanse felleskostnader/kundefordringer		120 987	7 970
Kundefordringer			3 000
Forskuddsbetalte kostnader		25 017	274 954
Andre kortsiktige fordringer	15	8 906	21 608
Driftskonto OBOS-banken		1 424 854	708 570
Sparekonto OBOS-banken		405 525	402 158
SUM OMLØPSMIDLER		1 985 289	1 418 261
SUM EIENDELER		2 885 289	2 318 261
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 163 188	1 923 105
SUM EGENKAPITAL		2 163 188	1 923 105
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 964	113 429
Leverandørgjeld		600 402	281 726
Annen kortsiktig gjeld	16	735	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		722 101	395 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 885 289	2 318 261
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2023

Styret i Lindemansgate 3-6 Boligsameie

Dag Olav Hødnebo/s/

Magnus Lundstrøm/s/

Nora Lundstrøm/s/

Johan Marcus Bull-Berg/s/

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 970 884
Kabel-tv	693 120
Seksjonert lokale, parkering	198 552
Bodleie	65 917
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 928 473

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fakturert beboere for ringeklokke	9 000
Andel parkering overført fra Apcoa Parking	72 496
Viderefakturert andel garasjevask	50 828
Tilbakeført tidligere tapsført kundereskontro	3 388
Ekstra innkreving ifb nye vannmålere	646 786
SUM ANDRE INNETEKTER	782 498

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 172.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 505
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-10 505
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-127 028
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-670 304
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-160 680
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 289
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-578 549
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-101 934
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 740
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 001
------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 059
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 712 583
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-743 452
-----------------------	----------

Feieavgift	-214
------------	------

Renovasjonsavgift	-453 418
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 197 085
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-497 105
SUM ENERGI / FYRING	-497 105

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 985
Annet driftsmateriale	-1 625
Lyspærer og sikringer	-29 703
Vaktmestertjenester	-85 813
Vakthold	-50 055
Renhold ved firmaer	-166 110
Snørydding	-40 856
Gressklipping	-45 713
Andre fremmede tjenester	-3 949
Trykksaker	-875
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-216
Andre kontorkostnader	-205
Porto	-620
Kontingenter	-6 150
Bank- og kortgebyr	-4 881
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-448 755

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 367
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
SUM FINANSINTEKTER	4 939

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Valutatap	-6
SUM FINANSKOSTNADER	-6

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Lokaler	900 000
SUM LEILIGHETER	900 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 154.



NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Apcoa Parking, desember 8 906

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 8 906

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger -735

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -735



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91888257. 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. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Installasjon av vannmålere	Vannteknikk AS
2021 - 2022	Byttet til LED-belysning i garasje	Vito Elektro AS
2020 - 2020	Malt balkonger og garasje	
2019 - 2019	Rehabiliterert heis	Entreprenør: Kone AS
2019 - 2019	Oppgradert ventilasjonsanlegg	Entreprenør: GUPEX AS
2017 - 2017	Nytt brannvarslingsanlegg	Entreprenør: Norsk Brannvern AS
2016 - 2016	Nytt callinganlegg & adgangssystem	Entreprenør: Hemer Lås & Dørtelefon AS
2015 - 2016	Malt ganger i fellesområdet	Entreprenør: Malermester Buer AS
2014 - 2014	Malt fasader	Entreprenør: Malermester Buer AS



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 7095 **Selskapsnavn:** Lindemansgate 3-6 Boligsameie

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.