



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 917 602
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 382 406 | 1 349 313 |
| Sum inntekter | | 1 382 406 | 1 349 313 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 139 172 | 136 664 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 447 | 9 447 |
| Annen driftskostnad | | 1 630 956 | 875 951 |
| Sum kostnader | | 1 779 575 | 1 022 062 |
| Driftsresultat | | -397 169 | 327 251 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 046 | 1 442 |
| Sum finansinntekter | | 5 046 | 1 442 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 5 046 | 1 442 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -392 123 | 328 693 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -392 123 | 328 693 |
| Årsresultat | | -392 123 | 328 693 |
| Totalresultat | | -392 123 | 328 693 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -392 123 | 328 693 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -392 123 | 328 693 |



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 | | 3 938 | 13 384 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 938 | 13 384 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 3 938 | 13 384 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 194 666 | 342 821 |
| Sum fordringer | | 194 666 | 342 821 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 790 590 | 1 155 941 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 790 590 | 1 155 941 |
| Sum omløpsmidler | | 985 256 | 1 498 762 |
| SUM EIENDELER | | 989 193 | 1 512 147 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 707 332 | 1 099 455 |
| Sum opptjent egenkapital | | 707 332 | 1 099 455 |
| Sum egenkapital | | 707 332 | 1 099 455 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 277 851 | 399 940 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 376 | 340 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 3 634 | 12 412 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 281 861 | 412 692 |
| Sum gjeld | | 281 861 | 412 692 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 989 193 | 1 512 147 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357335

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 917 602
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 881 917 602
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 382 406 | 1 349 313 |
| Sum inntekter | | 1 382 406 | 1 349 313 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 139 172 | 136 664 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 447 | 9 447 |
| Annen driftskostnad | | 1 630 956 | 875 951 |
| Sum kostnader | | 1 779 575 | 1 022 062 |
| Driftsresultat | | -397 169 | 327 251 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 046 | 1 442 |
| Sum finansinntekter | | 5 046 | 1 442 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 5 046 | 1 442 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -392 123 | 328 693 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -392 123 | 328 693 |
| Årsresultat | | -392 123 | 328 693 |
| Totalresultat | | -392 123 | 328 693 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -392 123 | 328 693 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -392 123 | 328 693 |



Organisasjonsnr: 881 917 602
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

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 | 3 938 | 13 384 |
| Sum varige driftsmidler | 3 938 | 13 384 |
| Finansielle anleggsmidler | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | 3 938 | 13 384 |
| Omløpsmidler | | |
| Varer | | |
| Sum varer | 0 | 0 |
| Fordringer | | |
| Andre fordringer | 194 666 | 342 821 |
| Sum fordringer | 194 666 | 342 821 |
| Investeringer | | |
| Sum investeringer | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 790 590 | 1 155 941 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 790 590 | 1 155 941 |
| Sum omløpsmidler | 985 256 | 1 498 762 |
| SUM EIENDELER | 989 193 | 1 512 147 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Egenkapital | | |
| Innskutt egenkapital | | |
| Annen innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Annen egenkapital | 707 332 | 1 099 455 |
| Sum opptjent egenkapital | 707 332 | 1 099 455 |
| Sum egenkapital | 707 332 | 1 099 455 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 277 851 | 399 940 |
| Skyldige offentlige avgifter | 376 | 340 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 634 | 12 412 |
| Sum kortsiktig gjeld | 281 861 | 412 692 |
| Sum gjeld | 281 861 | 412 692 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 989 193 | 1 512 147 |



Organisasjonsnr: 881 917 602
EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Eierseksjonssameiet Linehagen

29. mars 2023

Selskapsnummer: 4697





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameiet Linehagen

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:

29. mars 2023 kl. 18:00, Time Rådhus.

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. Vedtektsendring - Reseksjonering
5. Valg Nytt Styre
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen



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 at årets resultat tas av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat tas av egenkapital

Vedlegg

- 1. Ferdig årsrapport - 4697.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Vedtektsendring - Reseksjonering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet består av blokk A, B og C, Rekkehus og en eldre bygning som vi kaller Det Gamle Linehuset. Sameiet Linehagen har, siden det var nytt, bestått av et g.nr og 2 forskjellige br. nr. Det vil si at alt unntatt blokk A har hatt samme br.nr, og altså Blokk A et eget br.nr.

Sameieloven tillater ikke et sameie å bestå av to forskjellige br.nr. Deretter har vi vært i dialog med kommunen og gjennom et samarbeid med dem har vi nå endelig fått slått disse sammen, altså en så kalt reseksjonering.

Styrets innstilling

I Sameiets vedtekter står det i dag at Sameiet består av 2 forskjellige br.nr. Det er bakgrunnen for at vi foreslår en vedtektsendring til kommende årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 1 bnr. 146, med fellesanlegg av enhver art.

Vedlegg

2. Skann_20230118 (2).png

3. Skann_20230118.png



Sak 5

Valg Nytt Styre

Valgkomiteens innstilling.

Styremedlem for 2 år: Johanna Elisabeth de Jong, Kirsten Bryne veg 4, 4344 Bryne.

Styremedlem for 2 år: Ellen Oseland, Kirsten Brynes veg 6, 4344 Bryne

Styremedlem for 1 år: Nina Haugland, Kirsten Brynes veg 2, 4344 Bryne

Ikke på valg: Egil Refsnes, Kirsten Brynes veg 4, 4344 Bryne

Varamedlem for 1 år: Albreth Jonassen, Kirsten Brynes veg 2, 4344 Bryne

Varamedlem for 1 år: Tor Mæland, Kirsten Brynes veg 10, 4344 Bryne

Valgkomite for 1 år: Åslaug Tunheim, Kirsten Brynes veg 6, 4344 Bryne

Valgkomite for 1 år: Solveig Kvamme, Kirsten Brynes veg 4, 4344 Bryne

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ellen Oseland
- Johanna Elisabeth de Jong
- Nina Haugland

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Albreth Jonassen
- Tor Mæland



Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Åslaug Tunheim
- Solveig Kvamme



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|-----------------------|
| Leder | Tor Mæland | Kirsten Brynes Veg 10 |
| Nestleder | Egil Refsnes | Kirsten Brynes Veg 6 |
| Styremedlem | Unni Levesen | Kirsten Brynes Veg 4 |
| Styremedlem | Elsie Grete Mæland | Kirsten Brynes Veg 4 |
| Varamedlem | Albreth Jonassen | Kirsten Brynes Veg 2 |
| Varamedlem | Vemund Torgård | Kirsten Brynes Veg 18 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------|----------------------|
| Lovise Bergstad | Kirsten Brynes Veg 2 |
| Anne Jorunn Hahn | Kirsten Brynes Veg 2 |

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: linehagen@styrerommet.no

Du kan også 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.

Utvalg/komiteer

| | |
|------------------|----------------------|
| Lovise Bergstad | Kirsten Brynes Veg 2 |
| Anne Jorunn Hamn | Kirsten Brynes Veg 2 |

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Linehagen

Sameiet består av 53 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Linehagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881917602, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 146 677

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

Eierseksjonssameiet Linehagen 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 PWC Oslo.

Styrets arbeid

Året 2022 har vært et år med uvanlig mange aktiviteter for styret i Linehagen. I denne rapporten vil vi oppsummere noen av de viktigste.

Reseksjonering.

OBOS gjorde oss kjent med at Sameiet Linehagen bestod av to forskjellige bruksnummer og at dette ikke var i samsvar med lovverket for sameie. På årsmøtet for 2021 ble det derfor besluttet at styret skulle forsøke å ordne opp i dette. Etter et møte med Time Kommune ble vi enige om å søke om reseksjonering av disse eiendommene. Dette har vært et møysommelig arbeid med fremlegging av dokumentasjon og søknader. Med uvurderlig god hjelp fra Kommunen er nå seksjoneringen tinglyst, og hele eiendommen står nå med gnr1 bnr. 146.

Beising.

Etter ca 10 år, var det igjen nødvendig å beise hele bygningsmassen vår. Dette ble utført sommeren 2022. Firmaet Effekt AS stod for jobben. Vi vil her uttrykke vår store tilfredshet med det arbeidet som ble utført av representanter fra firmaet.

Varmepumper.

Årsmøtet bestemte at det, under visse forutsetninger, kunne installeres varmpumper i seksjonene. Styret har utarbeidet retningslinjer for dette og flere har nå installert varmpumper i tråd med disse retningslinjene.

Forsikringssaker

Styret har håndtert 4 forsikringssaker. Dette omfatter både saker som befatter fellesområde og private seksjoner.

Slamsuging.

For å forebygge skader som følge av mye nedbør, har vi i høst foretatt tømning av slamkummer på eiendommen. Dette viste seg å være på høy tid da mange av kummene var fulle av slam.

Dørautomatikk

Flere seksjonseiere har fått behov for automatisk døråpner på dører som leder fra trappeoppgang og inn til gang. Nav og hjelpemiddelsentralen står for den installasjonen. De originale dørene hos oss er imidlertid ikke godkjent for denne installasjonen på grunn av brannsikkerhet. Styret har derfor sørget for å bytte til godkjente dører. Det er gitt anledning til å søke Kommunen / Husbanken om økonomisk støtte til disse dørbyttene og styret har søkt om slik støtte.

Vindusvask.

På oppfordring fra eiere har vi organisert med vindusvask for de som ønsker det. Vi har gjennomført en runde vask på ettersommeren 2022. Videre har vi avtalt vask i avtalte leiligheter 2 ganger i året.

Hagekonsert.

På oppfordring fra flere beboere har vi arrangert en hagekonsert i Linehagen. Vi hadde besøk av Martin Våland m/frue som underholdt med sang og musikk. Til tross for litt kaldt vær var mange beboere og gjester til stede og fikk en hyggelig ettermiddag sammen.

HMS



HMS er fast agenda på alle styremøter. Sameiet bruker OBOS sitt Internkontrollsystem som automatisk sikrer at vi oppdateres på lovens krav som gjelder for sameier og borettslag. Vi har utarbeidet spesifikke rutiner med tidsfrister for alle aktivitetene som må utføres i løpet av et år på fellesområdene våre, og disse er deretter lagt inn i et årshjul. Styret er godt fornøyd med systemet. En av aktivitetene som ikke ble gjennomført i 2022 var brannøvelse for alle i sameiet. Denne aktiviteten overføres til 2023.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 703 395.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning på 6,5% i henhold til KPI.

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 vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er tatt høyde for en økning på 20%.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Linehagen. Det ble foreslått å legge til grunn en økning på 10% av årets premie.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er tatt høyde for en økning på 5%.

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

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Linehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Linehagen 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
12 av 24 Parting årsrapport - 4697.pdf



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, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 341 120 | 1 331 172 | 1 266 000 | 1 435 000 |
| Andre inntekter | 3 | 41 286 | 18 141 | 18 000 | 18 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 382 406 | 1 349 313 | 1 284 000 | 1 453 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -39 172 | -36 664 | -78 800 | -73 526 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Avskrivninger | 12 | -9 447 | -9 447 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 000 | -6 745 | -6 000 | -7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -110 260 | -107 050 | -109 700 | -116 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -9 236 | -15 749 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -839 434 | -170 338 | -924 000 | -513 500 |
| Forsikringer | | -205 038 | -187 296 | -206 000 | -223 115 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 903 | -1 376 | -1 500 | -2 350 |
| Energi/fyring | | -192 247 | -143 839 | -95 000 | -173 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -126 558 | -126 560 | -126 564 | -126 564 |
| Andre driftskostnader | 10 | -138 281 | -116 998 | -103 000 | -107 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 779 575 | -1 022 062 | -1 760 564 | -1 453 055 |
| DRIFTSRESULTAT | | -397 169 | 327 251 | -476 564 | -55 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 5 046 | 1 442 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 046 | 1 442 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -392 123 | 328 693 | -476 564 | -55 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 328 693 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -392 123 | 0 | | |





EIERSEKSJONSSAMEIET LINEHAGEN ORG.NR. 881 917 602, KUNDENR. 4697

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 3 938 | 13 385 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 3 938 | 13 385 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 542 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 18 560 | 4 500 |
| Energiavregning | 15 | 167 564 | 338 321 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 269 775 | 489 507 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 520 815 | 666 435 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 985 256 | 1 498 762 |
| SUM EIENDELER | | 989 193 | 1 512 147 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 707 332 | 1 099 455 |
| SUM EGENKAPITAL | | 707 332 | 1 099 455 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 971 | 8 499 |
| Leverandørgjeld | | 277 851 | 399 940 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 376 | 340 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 2 663 | 3 913 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 281 861 | 412 692 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 989 193 | 1 512 147 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Time, 20.02.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Linehagen

Tor Mæland /s Egil Refsnes /s Unni Levesen /s

Elsie Grete Mæland /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader BL | 828 792 |
| Vedlikeholdsfond | 158 076 |
| Felleskostnader RE | 152 700 |
| Kabel-TV | 126 564 |
| Diverse | 74 988 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 341 120 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Erstatning forsikringsskader | 23 220 |
| Regnskapskorrigeringer | 66 |
| Parkering | 18 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 41 286 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -18 625 |
| Påløpte feriepenger | -2 663 |
| Arbeidsgiveravgift | -17 101 |
| Yrkesskadeforsikring | -782 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -39 172 |





Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 371, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 236 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -9 236 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -625 828 |
| Drift/vedlikehold VVS | -1 150 |
| Drift/vedlikehold elektro | -1 798 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -15 671 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -147 845 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -5 538 |
| Annet vedlikehold | -12 020 |
| Egenandel forsikring | -28 000 |
| Kostnader dugnader | -1 584 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -839 434 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 214 |
| Avløpsavgift | -689 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 903 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-------------------------------|---------|
| Lokalleie | -7 000 |
| Verktøy og redskaper | -799 |
| Driftsmateriell | -7 745 |
| Renhold ved firmaer | -77 366 |
| Andre fremmede tjenester | -24 059 |
| Trykksaker | -1 971 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -371 |
| Andre kontorkostnader | -4 383 |
| Porto | -2 480 |
| Gaver | -3 030 |





| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Bank- og kortgebyr | -3 357 |
| Velferdskostnader | -5 720 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -138 281 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 456 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 380 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 210 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 5 046 |

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Grillhytte**

| | | |
|---------------------|----------|---|
| Tilgang 2005 | 125 900 | |
| Avskrevet tidligere | -125 900 | |
| | | 1 |

Plenklipper

| | | |
|---------------------|---------|-------|
| Tilgang 2018 | 47 235 | |
| Avskrevet tidligere | -33 851 | |
| Avskrevet i år | -9 447 | |
| | | 3 937 |

| | |
|--------------------------------|--------------|
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 3 938 |
|--------------------------------|--------------|

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -9 447 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Oppgjør skadesak, utbetalt 2023 | 18 560 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 18 560 |

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -376 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -376 |

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -601 682 |
| SUM INNTEKTER | -601 682 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Strøm | 957 619 |
| SUM KOSTNADER | 957 619 |

| | |
|---|----------|
| Kostnad boligselskap, overført resultat | -188 373 |
|---|----------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 167 564 |
|----------------------------|----------------|





Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -2 663 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -2 663 |

NOTE: 17

EGENKAPITAL

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Sum opptjent EK 31.12.21 | 1 099 455 |
| Underskudd 2022 | -392 123 |
| Sum opptjent EK 31.12.22 | 707 332 |

| | Vedlikeh. fond | Vedlikeh. fond Linehuset | Rest opptjent EK |
|--------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|
| Saldo pr. 31.12.21 | 1 263 970 | 32 821 | -197 337 |
| Avsetning 2022 | 150 720 | 7 356 | |
| Bruk 2022 | | -12 020 | |
| Rest 2022 | | | -538 179 |
| Sum | 1 414 690 | 28 157 | -735 516 |





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562405. 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.



Vedlegg 2 til sak 4. Vedtektsendring - Reseksjonering

TIME KOMMUNE
POSTBOKS 38
4349 BRYNE



Deres ref.:
3030

Sak:
21778334

Dato:
04.01.2023

Retur av tinglyst dokument

Vi returnerer med dette dokumenter som er tinglyst med dokumentnummer

- 2023/2735/200

Vedlagt følger bekreftet utskrift fra grunnboken over den/de aktuelle registerenheten(e), jf. forskrift om tinglysing § 17 fjerde ledd. Det følger ikke med bekreftet utskrift for registerenhet som er historisk.

På vår nettside <http://seeiendom.kartverket.no> kan du se hva som er tinglyst på eiendommer og borettslagsandeler.

Med vennlig hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Honefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Honefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Vedlegg 3 til sak 4. Vedtektsendring - Reseksjonering



Time kommune
Plan og forvaltning

Eierseksjonssameiet Linehagen
c/o Kirsten Brynes Veg 10
4344 BRYNE

Dato 13.01.2023
Arkiv GBNR-1/677, K2-L38
Vår ref (saknr.) 22/1452-13
Journalpostid: 23/1568
Dykhar ref.

Oversendelse av tinglyste dokumenter, gnr. 1 bnr. 146

Vedlagt følger tinglyste dokumenter, grunnboksutskrifter og matrikkelbrev.

Matrikkelbrev for hele sameie følger vedlagt. I tillegg er det separate matrikkelbrev for de seksjonene som tidligere var en del av gnr. 1 bnr. 677, og som nå har blitt sammenslått med gnr. 1 bnr. 146.

Sammenslåing av seksjonssameiene ble tinglyst den 03.01.2023 med følgende dokumentnummer:

- 2023/2753/200

I henhold til matrikkeloven § 46, kan matrikkelbrevet påklages innen 3 uker fra mottatt brev. Klagen skal sendes til Time kommune, plan og forvaltning.

Med hilsen

Edith Bø Nygaard
geodataingeniør

Vedlegg:
Tinglyste dokumenter m/vedlegg
Matrikkelbrev

Dette brevet er elektronisk godkjent. Skal du svare på brevet, ønsker me at du gjør det elektronisk via [sikker digital innsending](#).



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

Selskapsnummer: 4697 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameiet Linehagen

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.