



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 122 274
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGRABBEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Askevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 039 102	3 999 084
Sum inntekter		4 039 102	3 999 084
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	334 523	291 442
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	28 381 976	8 606 097
Sum kostnader		28 716 498	8 897 539
Driftsresultat		-24 677 396	-4 898 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 869	192
Sum finansinntekter		1 869	192
Annen rentekostnad		300 512	41 733
Sum finanskostnader		300 512	41 733
Netto finans		-298 643	-41 541
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 976 040	-4 939 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 976 040	-4 939 996
Årsresultat		-24 976 039	-4 939 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-24 976 039	-4 939 997
Sum overføringer og disponeringer		-24 976 039	-4 939 997



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	38 670 700	38 670 700
Sum varige driftsmidler		38 670 700	38 670 700
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		6 021	12 277
Andre fordringer		607 248	535 550
Sum fordringer		613 269	547 827
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	7 589 304	11 644 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 589 304	11 644 255
Sum omløpsmidler		8 202 573	12 192 083
SUM EIENDELER		46 873 273	50 862 783
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	0	19 281 475



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	13	-5 694 564	0
Sum opptjent egenkapital		5 694 564	19 281 475
Sum egenkapital		-5 688 864	19 287 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	30 260 589	11 630 200
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Sum langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		894 404	2 482 137
Skyldige offentlige avgifter		9 557	27 318
Annen kortsiktig gjeld		3 962 587	953
Sum kortsiktig gjeld		4 866 548	2 510 408
Sum gjeld		52 562 137	31 575 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 873 273	50 862 783



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439174

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 122 274
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LANGRABBen BORETTSLAG
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Askevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 039 102	3 999 084
Sum inntekter		4 039 102	3 999 084
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	334 523	291 442
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	28 381 976	8 606 097
Sum kostnader		28 716 498	8 897 539
Driftsresultat		-24 677 396	-4 898 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 869	192
Sum finansinntekter		1 869	192
Annen rentekostnad		300 512	41 733
Sum finanskostnader		300 512	41 733
Netto finans		-298 643	-41 541
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 976 040	-4 939 996
Ordinært resultat etter skattekostnad		-24 976 040	-4 939 996
Årsresultat		-24 976 039	-4 939 997
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-24 976 039	-4 939 997
Sum overføringer og disponeringer		-24 976 039	-4 939 997



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 10,16 38 670 700 38 670 700
Sum varige driftsmidler 38 670 700 38 670 700

Sum anleggsmidler 38 670 700 38 670 700

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 6 021 12 277
Andre fordringer 607 248 535 550
Sum fordringer 613 269 547 827

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 11 7 589 304 11 644 255
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 589 304 11 644 255

Sum omløpsmidler 8 202 573 12 192 083

SUM EIENDELER 46 873 273 50 862 783

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital 12 5 700 5 700
Sum innskutt egenkapital 5 700 5 700

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 13 0 19 281 475
Udekket tap 13 -5 694 564 0
Sum opptjent egenkapital 5 694 564 19 281 475

Sum egenkapital -5 688 864 19 287 175

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,16	30 260 589	11 630 200
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Sum langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		894 404	2 482 137
Skyldige offentlige avgifter		9 557	27 318
Annen kortsiktig gjeld		3 962 587	953
Sum kortsiktig gjeld		4 866 548	2 510 408
Sum gjeld		52 562 137	31 575 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 873 273	50 862 783



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 999 102	3 999 084	3 999 092	4 029 092
Andre inntekter	2	40 000	0	0	0
Sum inntekter		4 039 102	3 999 084	3 999 092	4 029 092
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	60 323	36 892	29 484	36 942
Styrehonorar	4	274 200	192 000	209 100	262 000
Andre honorarer	4	0	62 550	0	0
Revisjonshonorar	4	5 125	5 069	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		123 804	120 904	123 806	127 395
Konsulentjenester	5	124 022	31 179	10 000	55 000
Kontingenter		23 091	21 988	22 500	23 500
Drift og vedlikehold	6	380 920	815 106	399 875	311 000
Større vedlikehold/påkostninger		25 976 869	5 972 436	35 000 000	8 000 000
Forsikringer		374 614	251 743	268 000	434 000
Kommunale avgifter		881 071	947 924	990 000	930 000
Eiendomsskatt		146 010	143 492	150 000	153 500
Energi/fyring	7	141 949	59 019	60 000	120 000
Kabel-TV og bredbånd	8	169 290	166 465	175 000	175 000
Andre driftskostnader	9	35 211	70 772	52 500	62 500
Sum kostnader		28 716 498	8 897 539	37 495 765	10 696 337
Driftsresultat		-24 677 396	-4 898 455	-33 496 673	-6 667 245
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 869	192	1 000	1 000
Rentekostnader		300 512	41 733	600 000	590 000
Sum finansposter		-298 643	-41 541	-599 000	-589 000
Årets resultat		-24 976 039	-4 939 997	-34 095 673	-7 256 245
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	-24 976 039	-4 939 997	0	0
Sum disponering		-24 976 039	-4 939 997	0	0

294 Langrabben Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	8 040 700	8 040 700
Bygninger	10, 16	30 630 000	30 630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		6 021	12 277
Forskuddsbetalte kostnader		607 248	535 550
Bank		7 581 990	11 623 348
Skattetrekkkonto	11	7 314	20 907
Sum omløpsmidler		8 202 573	12 192 083
SUM EIENDELER		46 873 273	50 862 783



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	5 700	5 700
Opptjent egenkapital	13	0	19 281 475
Udekket tap	13	-5 694 564	0
Sum egenkapital		-5 688 864	19 287 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	30 260 589	11 630 200
Borettsinnskudd	15, 16	17 435 000	17 435 000
Sum langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		894 404	2 482 137
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		9 557	27 318
Påløpne renter		2 802	953
Annen kortsiktig gjeld		3 959 784	0
Sum kortsiktig gjeld		4 866 548	2 510 408
Sum gjeld		52 562 137	31 575 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 873 273	50 862 783

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Langrabben Borettslag

Anders Askevold
Styreleder

Kai Erik Korsgaard Olsen
Styremedlem

Morten Sellin
Styremedlem

Espen Tiljar Reitehaug
Styremedlem

Kari-Bente Andersen
Styremedlem

Jon Andre Dalstein
Styremedlem

294 Langrabben Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 249 102	3 999 084
Stipulerte renter	299 976	0
Stipulerte avdrag	450 024	0
Sum	3 999 102	3 999 084

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	40 000	0
Sum	40 000	0



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Andre påløpne lønnskostnader	21 661	0
Arbeidsgiveravgift	38 662	35 892
Gaver til ansatte	0	1 000
Sum	60 323	36 892

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	274 200	192 000
Utbetalt andre honorarer	0	62 550
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 125	5 069
Sum	279 325	259 619

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	121 852	19 276
Andre forvaltnings tjenester	2 170	11 903
Sum	124 022	31 179



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	46 588	305 188
Vedlikehold bygg	12 582	763
Vedlikehold VVS	4 503	175 343
Vedlikehold elektro	17 656	63 088
Vedlikehold utvendige anlegg	22 125	11 178
Vedlikehold garasjer	20 503	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	46 996
Brannsikring	23 851	22 028
Egenandel forsikringsskader	12 000	12 000
Renholdstjenester	0	93 438
Snøbrøyting/strøing/feing	198 875	48 673
Gressklipping	22 238	36 413
Sum	380 920	815 106

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	141 949	59 019
Sum	141 949	59 019

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	169 290	166 465
Sum	169 290	166 465

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	12 032
Sanitær- og renholdskostnader	0	1 358
Verktøy og redskaper	1 827	6 823
Nøkler, låser og skilt	5 123	2 591
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 928	13 045
Kostnader tillitsvalgte	1 000	4 534
Generalforsamling/årsmøte	9 369	7 859
Andre kontorkostnader	0	12 500
IT-Kostnader	6 313	6 313
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 578	0
Gaver	0	400
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 074	3 317
Sum	35 211	70 772



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 490	30 630 000	8 040 700
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 490	30 630 000	8 040 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 490	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	30 630 000	8 040 700
Antatt levetid i år :	10		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	7 314	20 907
Sum	7 314	20 907

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	57	100	5 700

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	19 281 475	24 221 471
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-24 976 039	-4 939 997
Opptjent egenkapital 31.12	0	19 281 475
Udekket tap pr. 31.12	-5 694 564	0

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927037526
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 630 200
Avdrag i perioden:	1 369 611
Opptak i perioden:	20 000 000
Lånesaldo 31.12:	30 260 589
Saldo 5 år frem i tid:	26 231 175

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	47 695 589	29 065 200
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 670 700	38 670 700

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	57 435 000	57 435 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	9 681 675	2 991 471
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-24 976 039	-4 939 997
Opptak langsiktig gjeld	20 000 000	12 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 369 611	-369 800
B. Årets endringer disponible midler	-6 345 650	6 690 203
C. Disponible midler 31.12	3 336 025	9 681 675
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	8 202 573	12 192 083
- Kortsiktig gjeld	4 866 548	2 510 408
= Disponible midler 31.12	3 336 025	9 681 675



Resultat og balanse med noter for Langrabben Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langrabben Borettslag

Styreleder	Anders Askevold (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Kai Erik Korsgaard Olsen (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Espen Tiljar Reitehaug (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Morten Sellin (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Kari-Bente Andersen (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Jon Andre Dalstein (sign.)	02.05.2022



Langrabben Borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Anders Askevold, Prost Petersens vei 74
Styremedlem, Kari-Bente Andersen, Prost Petersens vei 21
Styremedlem, Jon Andre Dalstein, Prost Stabels vei 477
Styremedlem, Morten Sellin, Prost Stabels vei 447
Styremedlem, Espen Tiljar Reitehaug, Prost Petersens vei 70
Styremedlem, Kai Erik Korsgaard Olsen, Prost Petersens vei 33
Varamedlem, Martin Knudsen, Prost Petersens vei 66

Selskapsinformasjon

Langrabben Borettslag har organisasjonsnummer 947122274

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 947122274.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Langrabben Borettslag , 947122274.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Langrabben Borettslag ble stiftet 06.03.1985.

Borettslaget består av 57 andelsboliger, fordelt på 29 bygninger med adressene Prost Stabels vei 449 – 485, Prost Pettersens vei 1 – 74.

Eiendommen har gnr 36 bnr 10, 36/13 og 36/16 i Skedsmo kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av



utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem.

Styrets arbeid

stryk det som ikke passer – legg til egne punkt

Siden ordinær generalforsamling torsdag 13.05.2021 har styret avholdt 11 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Videre arbeid med rehabilitering
- Oppgradering av fellesområde på øvre felt
- Innhentet tilbud på forsikring av borettslaget og byttet leverandør
- jobbet med utredning av elbil-lading
- Jobbet med utredning av lekeplass på nedre felt og søkt diverse fond om finansiering

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 24.677.396 og et negativt årsresultat på kr 24.976.039.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital. Resterende underskudd på 5.694.564 kr overføres til udekket tap.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 3.336.025.

Det er gjennomført rehabilitering av boligmassen (i henhold til plan) som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt, og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:

- Heving av styringsrenten og Langrabbens rente på låneopptak ifb. rehabiliteringen



- Betydelig økte strømpriser
- Betydelig økning i forsikringspremien

For øvrig forventes et generelt høyere kostnadsnivå, knyttet til post-korona og den spente verdenssituasjonen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Rehabiliteringen fortsetter litt ut i 2022. Det vesentlige bygningsarbeidet er fullført, men det gjenstår fortsatt en del malerarbeid. I tillegg jobbes det videre med entreprenør ift. tilfredsstillende ventilasjon.

Videre skal styret se på muligheter for diverse annet arbeid som opparbeidelse av lekeplassen på nedre felt, inngjerding av avfallscontainere, asfaltering og oppgradering av garasjehus og frittstående boder.

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Slettes om det ikke er IN-ordning

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (**vanligvis 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12**) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.



Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP587108. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 22 parkeringsplasser i fellesgarasje og 22 garasjer fordelt på 2 garasjehus,

- Alle parkeringsplasser / garasjer vil bli klargjort for lading av elbil.
- Valgt løsning presenteres på generalforsamlingen for avstemning.



Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Bergheim Snøservice og Morten Kristiansen om vaktmestertjenester på fellesområdene. Med referanse til borettslagets ordensregler, plikter beboer selv å holde vedlike egen bolig og tilhørende uteareal.

Styret kan kontaktes på styret@langrabben.no

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Mer informasjon finnes på Langrabben sin Facebook side og på våre oppslagstavler på øvre og nedre felt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 999 102	3 999 084	3 999 092	4 029 092
Andre inntekter	2	40 000	0	0	0
Sum inntekter		4 039 102	3 999 084	3 999 092	4 029 092
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	60 323	36 892	29 484	36 942
Styrehonorar	4	274 200	192 000	209 100	262 000
Andre honorarer	4	0	62 550	0	0
Revisjonshonorar	4	5 125	5 069	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		123 804	120 904	123 806	127 395
Konsulent tjenester	5	124 022	31 179	10 000	55 000
Kontingenter		23 091	21 988	22 500	23 500
Drift og vedlikehold	6	380 920	815 106	399 875	311 000
Større vedlikehold/påkostninger		25 976 869	5 972 436	35 000 000	8 000 000
Forsikringer		374 614	251 743	268 000	434 000
Kommunale avgifter		881 071	947 924	990 000	930 000
Eiendomsskatt		146 010	143 492	150 000	153 500
Energi/fyring	7	141 949	59 019	60 000	120 000
Kabel-TV og bredbånd	8	169 290	166 465	175 000	175 000
Andre driftskostnader	9	35 211	70 772	52 500	62 500
Sum kostnader		28 716 498	8 897 539	37 495 765	10 696 337
Driftsresultat		-24 677 396	-4 898 455	-33 496 673	-6 667 245
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 869	192	1 000	1 000
Rentekostnader		300 512	41 733	600 000	590 000
Sum finansposter		-298 643	-41 541	-599 000	-589 000
Årets resultat		-24 976 039	-4 939 997	-34 095 673	-7 256 245
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	-24 976 039	-4 939 997	0	0
Sum disponering		-24 976 039	-4 939 997	0	0

294 Langrabben Borettslag



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 16	8 040 700	8 040 700
Bygninger	10, 16	30 630 000	30 630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		6 021	12 277
Forskuddsbetalte kostnader		607 248	535 550
Bank		7 581 990	11 623 348
Skattetrekkkonto	11	7 314	20 907
Sum omløpsmidler		8 202 573	12 192 083
SUM EIENDELER		46 873 273	50 862 783



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	5 700	5 700
Opptjent egenkapital	13	0	19 281 475
Udekket tap	13	-5 694 564	0
Sum egenkapital		-5 688 864	19 287 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 16	30 260 589	11 630 200
Borettsinnskudd	15, 16	17 435 000	17 435 000
Sum langsiktig gjeld		47 695 589	29 065 200
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		1	0
Leverandørgjeld		894 404	2 482 137
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		9 557	27 318
Påløpne renter		2 802	953
Annen kortsiktig gjeld		3 959 784	0
Sum kortsiktig gjeld		4 866 548	2 510 408
Sum gjeld		52 562 137	31 575 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 873 273	50 862 783

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Styret i Langrabben Borettslag

Anders Askevold
Styreleder

Kai Erik Korsgaard Olsen
Styremedlem

Morten Sellin
Styremedlem

Espen Tiljar Reitehaug
Styremedlem

Kari-Bente Andersen
Styremedlem

Jon Andre Dalstein
Styremedlem

294 Langrabben Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 249 102	3 999 084
Stipulerte renter	299 976	0
Stipulerte avdrag	450 024	0
Sum	3 999 102	3 999 084

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	40 000	0
Sum	40 000	0



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Andre påløpne lønnskostnader	21 661	0
Arbeidsgiveravgift	38 662	35 892
Gaver til ansatte	0	1 000
Sum	60 323	36 892

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	274 200	192 000
Utbetalt andre honorarer	0	62 550
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 125	5 069
Sum	279 325	259 619

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	121 852	19 276
Andre forvaltnings tjenester	2 170	11 903
Sum	124 022	31 179



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	46 588	305 188
Vedlikehold bygg	12 582	763
Vedlikehold VVS	4 503	175 343
Vedlikehold elektro	17 656	63 088
Vedlikehold utvendige anlegg	22 125	11 178
Vedlikehold garasjer	20 503	0
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	46 996
Brannsikring	23 851	22 028
Egenandel forsikringsskader	12 000	12 000
Renholdstjenester	0	93 438
Snøbrøyting/strøing/feing	198 875	48 673
Gressklipping	22 238	36 413
Sum	380 920	815 106

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	141 949	59 019
Sum	141 949	59 019

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	169 290	166 465
Sum	169 290	166 465

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	0	12 032
Sanitær- og renholdskostnader	0	1 358
Verktøy og redskaper	1 827	6 823
Nøkler, låser og skilt	5 123	2 591
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 928	13 045
Kostnader tillitsvalgte	1 000	4 534
Generalforsamling/årsmøte	9 369	7 859
Andre kontorkostnader	0	12 500
IT-Kostnader	6 313	6 313
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	3 578	0
Gaver	0	400
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 074	3 317
Sum	35 211	70 772



NOTER

Note 10 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 490	30 630 000	8 040 700
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 490	30 630 000	8 040 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	26 490	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	30 630 000	8 040 700
Antatt levetid i år :	10		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
Bankinnskudd for skattetrekk	7 314	20 907
Sum	7 314	20 907

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	57	100	5 700

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	19 281 475	24 221 471
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-24 976 039	-4 939 997
Opptjent egenkapital 31.12	0	19 281 475
Udekket tap pr. 31.12	-5 694 564	0

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.



NOTER

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927037526
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.69 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	40 000 000
Lånesaldo 01.01:	11 630 200
Avdrag i perioden:	1 369 611
Opptak i perioden:	20 000 000
Lånesaldo 31.12:	30 260 589
Saldo 5 år frem i tid:	26 231 175

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	47 695 589	29 065 200
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 670 700	38 670 700

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	57 435 000	57 435 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	9 681 675	2 991 471
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-24 976 039	-4 939 997
Opptak langsiktig gjeld	20 000 000	12 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 369 611	-369 800
B. Årets endringer disponible midler	-6 345 650	6 690 203
C. Disponible midler 31.12	3 336 025	9 681 675
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	8 202 573	12 192 083
- Kortsiktig gjeld	4 866 548	2 510 408
= Disponible midler 31.12	3 336 025	9 681 675



Resultat og balanse med noter for Langrabben Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langrabben Borettslag

Styreleder	Anders Askevold (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Kai Erik Korsgaard Olsen (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Espen Tiljar Reitehaug (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Morten Sellin (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Kari-Bente Andersen (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Jon Andre Dalstein (sign.)	02.05.2022



Til generalforsamlingen i Langrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langrabben Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 24 976 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of Independent Accounting Firms



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 2. mai 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Til generalforsamlingen i Langrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Langrabben Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 24 976 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 2. mai 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



Elektronisk signatur

Signert av

Wirum, Anne Grethe

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.05.2022 22.05.35

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.