



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 122 274
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	LANGRABBEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 877 846	3 996 882
Sum inntekter		4 877 846	3 996 882
Kostnader			
Lønnskostnad	2	300 156	246 867
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	6 779 080	3 806 544
Sum kostnader		7 079 236	4 053 411
Driftsresultat		-2 201 390	-56 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 519	749
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 554 048	746 584
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 552 529	-745 835
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 753 919	-802 365
Totalresultat		-3 753 919	-802 365
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-3 753 919	-802 365
Sum overføringer og disponeringer		-3 753 919	-802 365



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 670 700	38 670 700
Sum varige driftsmidler		38 670 700	38 670 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 866	29 279
Andre fordringer		588 382	764 137
Sum fordringer		608 248	793 416
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 234	4 457 173
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 234	4 457 173
Sum omløpsmidler		2 003 481	5 250 589
SUM EIENDELER		40 674 181	43 921 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 250 848	6 496 929
Sum opptjent egenkapital		-10 250 848	-6 496 929
Sum egenkapital		-10 245 148	-6 491 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 452 046	29 488 271
Øvrig langsiktig gjeld		17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		50 887 046	46 923 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 017	571 320
Annen kortsiktig gjeld		31 266	2 917 927
Sum kortsiktig gjeld		32 283	3 489 247
Sum gjeld		50 919 329	50 412 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 674 181	43 921 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 566504

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Line
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 877 846	3 996 882
Sum inntekter		4 877 846	3 996 882
Kostnader			
Lønnskostnad	2	300 156	246 867
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	6 779 080	3 806 544
Sum kostnader		7 079 236	4 053 411
Driftsresultat		-2 201 390	-56 529
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 519	749
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		1 554 048	746 584
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-1 552 529	-745 835
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 753 919	-802 365
Totalresultat		-3 753 919	-802 365
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	12	-3 753 919	-802 365
Sum overføringer og disponeringer		-3 753 919	-802 365



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		38 670 700	38 670 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 866	29 279
Andre fordringer		588 382	764 137
Sum fordringer		608 248	793 416
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 395 234	4 457 173
Sum omløpsmidler		2 003 481	5 250 589
SUM EIENDELER		40 674 181	43 921 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	10 250 848	6 496 929
Sum opptjent egenkapital	-10 250 848	-6 496 929
Sum egenkapital	-10 245 148	-6 491 229
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 452 046	29 488 271
Øvrig langsiktig gjeld	17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	50 887 046	46 923 271
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 017	571 320
Annen kortsiktig gjeld	31 266	2 917 927
Sum kortsiktig gjeld	32 283	3 489 247
Sum gjeld	50 919 329	50 412 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 674 181	43 921 289



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBen BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. Avskrivningssats 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		21683.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		33184.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



192000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		246867.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INTERN

Innkalling til generalforsamling i Langrabben Borettslag

Den 14.05.2024 kl. 19:00 avholdes generalforsamling i Langrabben Borettslag i Husebylåven. Rom: Marta Korset, Husebyveien 9, 2020 Skedsmokorset

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Opptak av navnfortegnelse
 - 1.3 Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
 - 1.4 Spørsmål om møte er lovlig innkalt
- Møte er forvarslet og innkalling sendt ut i tide

2. Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes

3. Årsoppgjøret for 2023

3.1 Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av låneopptak.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. Styrehonorar

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås til kr 192 000,-. Honoraret fordeles internt av styret

Forslag til vedtak: Godkjent

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

4.2 Andre honorarer

I 2022 ble det godkjent ekstra prosjekthonorar til styremedlemmer som jobber med rehabiliteringen utover sine normale oppgaver. Dette pga. det betydelige merarbeidet dette medfører for de involverte. Styret foreslår en videreføring av prosjekthonorarene (definert under) for perioden 2023/2024. · Reisekostnader: Dekkes i henhold til statens satser for kjøregodtgjørelse (kr 4,10/km) · Parkering og bomring: Dekkes i henhold til dokumenterte kostnader (billett eller lignende) · Møter og admin.: Dekkes med kr. 300,-/time (inkl. reisetid)

Forslag til vedtak: Godkjent

5. Inkomne forslag

1. FORSLAG:

Det er meldt inn ønske om etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). For informasjon om IN-ordning – se informasjonsskriv fra BORI (vedlagt innkallingen).

STYRETS INNSTILLING: Dette har det vært stemt over tidligere. Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

2. FORSLAG

Endring i vedtekter og ordensregler (krever to tredjedels flertall): Innstilles av styret

Bakgrunn: Dagens vedtekter og ordensregler daterer seg tilbake til etableringen av borettslaget i 1987. Mange av punktene er foreldet og ikke lenger relevant. Styret har med bakgrunn i innspill fra BORI, utarbeidet utkast til nye dokumenter (vedlagt innkallingen). Disse avviker på et betydelig antall punkter, noe som gjør det lite hensiktsmessig å behandle punkt for punkt. Styret innstiller isteden om at de nye dokumentene i sin helhet erstatter de gamle.

STYRETS INNSTILLING: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styre:

Det skal velges følgende:

Styremedlem, (2 år)

Styremedlem, (2 år)

Varamedlem (1 år)

Kandidater:

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

6.2 Valg av valgkomite

Innstilling:

Forslag til vedtak:

6.3 Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Langrabben Borettslag – Styret årsberetning 2023

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Anders Askevold, Prost Petersens vei 74
Styremedlem, Kari-Benthe Strand, Prost Petersens vei 21
Styremedlem, Jørn Trygve Kärnä, Prost Petersens vei 24
Styremedlem, Kristhild Benjamine Hansen, Prost Stabels vei 451
Styremedlem, Marianne Færø, Prost Stabels vei 445
Varamedlem, Annie Tranum, Prost Stabels vei 457

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

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

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, 13 og 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 brannsluknings-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

Siden ordinær generalforsamling onsdag 10.05.2023 har styret avholdt 10 ordinære styremøter for behandling av rutinesaker og 2 ekstraordinære. Saker som er behandlet er:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Tilbud på asfaltering
- Nye vedtekter og ordensregler

Av andre større saker kan nevnes:

- Videre arbeid med rehabilitering
- Oppdatering av boder og garasjeanlegg

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

- Jobbet med utredning av lekeplass på nedre felt
- Nye vedtekter og ordensregler for borettslaget
- Mulige kostnadsreduksjoner:
 - Vann og avløp
 - Lånerente
 - TV og Internett
 - Bytte av forsikringsselskap
 - Kostander til snømåking
 - Samarbeid med Myra, Langslynga og Kortslynga borettslag om felles avtaler (brøyting, snømåking, internett m.m.)

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

Regnskapet for 2023

Regnskapet for 2023 viser et negativt driftsresultat på kr 2.201.390 og et negativt årsresultat på kr 3.753.919

Disponible midler, det vil si likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2023 kr 1.971.198

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 31.12.2023 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. med rehabiliteringen
- Betydelig økte strømpriser
- Betydelig økning i forsikringspremien
- Betydelig økning av kommunale avgifter

Det ble fra februar 2024 bestemt at husleie økes med 20% på bakgrunn av ovennevnte. Dette ble det informert om pr infobrev i postkasse

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 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2024

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det har vært en økning det siste året på 10 %.

Kommunale økninger

De kommunale avgiftene er økt med 14 % sammenlignet med 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 2 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023. Dagens rente er på 6,49 %. Langrabben har pr. dato ingen fastrentelån.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Forsikring

Felleskostnader

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

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige forsikring, polise nr 92774070. 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 forsikringsselskapets 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 budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

INTERN

Sensitivitet: Åpen



INTERN

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

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

Styret jobber videre med å utarbeide forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler.

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.

INTERN

Sensitivitet: Åpen



Langrabben Borettslag

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Langrabben Borettslag org.nr. 947122274



Resultatregnskap 2023

Langrabben Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 877 846	3 996 882	4 598 956	5 518 747
Sum driftsinntekter		4 877 846	3 996 882	4 598 956	5 518 747
Kostnader					
Lønnskostnad	2	300 156	246 867	298 942	219 072
Konsulenttjenester	3	382 468	391 787	200 679	159 679
Kontingenter	4	23 259	23 459	23 600	26 567
Rep og vedlikehold	5	4 168 952	1 410 292	8 061 000	369 000
Forsikringer		474 968	433 457	477 500	439 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 103 622	968 381	1 065 200	1 273 000
Energi og fyring	7	34 956	90 278	30 000	32 000
Kabel-TV og telefoni		229 903	189 965	202 165	240 000
Driftskostnader	8	296 812	222 938	254 950	240 000
Leiekostnader		0	1 750	0	0
Andre driftskostnader	9	64 140	72 978	55 000	68 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 260	5 000	5 000
Sum driftskostnader		7 079 236	4 053 411	10 674 036	3 071 318
Driftsresultat før finansposter		-2 201 390	-56 529	-6 075 080	2 447 429
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 519	749	1 000	0
Finanskostnad		1 554 048	746 584	1 332 000	1 822 447
Sum finansposter		-1 552 529	-745 835	-1 331 000	-1 822 447
Årsresultat		-3 753 919	-802 365	-7 406 080	624 982
Overført udekket tap	12	-3 753 919	-802 365	0	0
Sum disponering		-3 753 919	-802 365	0	0

Resultatrapport 2023 for Langrabben Borettslag



Balanse 31.12.2023

Langrabben Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	30 630 000	30 630 000
Tomt	10	8 040 700	8 040 700
Sum varige driftsmidler		38 670 700	38 670 700
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		581 017	764 137
Kundefordringer		19 866	29 279
Andre fordringer		7 365	0
Sum fordringer		608 248	793 416
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 395 234	4 457 173
Sum omløpsmidler		2 003 481	5 250 589
SUM EIENDELER		40 674 181	43 921 289

Balanserapport 2023 for Langrabben Borettslag



Balanse 31.12.2023

Langrabben Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	11	5 700	5 700
Udekket tap	12	-10 250 848	-6 496 929
Sum egenkapital		-10 245 148	-6 491 229
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	33 452 046	29 488 271
Borettsinnskudd	14, 15	17 435 000	17 435 000
Sum langsiktig gjeld		50 887 046	46 923 271
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 017	571 320
Annen kortsiktig gjeld	16	31 266	2 917 927
Sum kortsiktig gjeld		32 283	3 489 247
Sum gjeld		50 919 329	50 412 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 674 181	43 921 289

Langrabben Borettslag

Anders Askevold
Styrets leder

Kari-Benthe Indiana Strand
Styremedlem

Kristhild Benjamine Hansen
Styremedlem

Jørn Trygve Kärnä
Styremedlem

Marianne Færo
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Langrabben Borettslag



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.

Avskrivningssats 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 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Generelle Felleskostnader	2 716 848	2 499 120	2 716 956	3 130 471
Stipulerte renter	1 331 952	599 057	1 332 000	1 822 447
Stipulerte avdrag	549 984	898 705	550 000	565 829
Strøm/ladeanlegg	279 062	0	0	0
Sum felleskostnader	4 877 846	3 996 882	4 598 956	5 518 747



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	63 450	38 700	0	0
Feriepenger	7 614	4 644	0	0
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-21 661	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	192 000	192 000	262 000	192 000
Arbeidsgiveravgift	36 018	32 529	36 942	27 072
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost	1 074	655	0	0
Sum lønnskostnader	300 156	246 867	298 942	219 072

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Tillitsvalgte har i tillegg fått dekket velferd med til sammen kroner 3 468, ref note 9.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 125	5 125	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar	127 630	127 396	133 179	133 179
Andre forvaltningstjenester	2 520	0	12 000	12 000
Juridisk bistand	241 688	259 266	0	0
HMS	5 505	0	0	8 500
Annen fremmed tjeneste	0	0	50 000	0
Sum konsulenttjenester	382 468	391 787	200 679	159 679

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kontingent NBBL	3 309	3 309	23 600	3 308
Kontingent BORI	19 950	19 950	0	23 259
Andre kontingenter	0	200	0	0
Sum kontingenter	23 259	23 459	23 600	26 567

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	209 901	147 966	2 000	0
Vedlikehold VVS	0	2 248	2 000	0
Vedlikehold elektro	6 797	574 017	2 000	0
Vedlikehold utvendig anlegg	7 465	191 305	2 000	300 000
Vedlikehold lokaler	5 913	0	0	0
Vedlikehold garasjer	999 259	21 672	16 000	0
Vedlikehold brannsikring	26 365	25 525	25 000	54 000
Dugnadskostnader	0	426	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	18 000	12 000	10 000
Større vedlikehold	2 903 253	429 133	8 000 000	0
Sum vedlikeholdskostnader	4 168 952	1 410 292	8 061 000	369 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	901 062	794 627	874 000	1 040 000
Eiendomsskatt	202 560	173 754	191 200	233 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 103 622	968 381	1 065 200	1 273 000



Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	8 228	90 278	30 000	10 000
Strøm til elbil ladeanlegg	26 728	0	0	22 000
Sum energi og fyring	34 956	90 278	30 000	32 000

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feieing	260 787	190 250	220 000	200 000
Gressklipping	36 025	32 688	34 950	40 000
Sum driftskostnader	296 812	222 938	254 950	240 000

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Skadedyrbekjempelse	19 474	21 751	21 500	23 000
Søppeltømming/container	19 754	32 353	20 000	22 000
Verktøy og redskaper	2 050	769	0	0
Datautstyr og programvare	0	4 500	0	0
Lisenser/software	14 192	6 813	6 500	16 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	200	189	0	0
Kostnader tillitsvalgte	3 648	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	1 750	3 607	0	4 000
Annen kontorkostnad	0	0	4 000	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	3 073	2 997	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	64 140	72 978	55 000	68 000



Note 10 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	30 630 000	8 040 700	26 490
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 630 000	8 040 700	26 490
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0	26 490
Bokført verdi pr.31.12	30 630 000	8 040 700	0
Anskaffelsesår	1966	1966	2001
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0

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 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 5 700 fordelt på 57 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-6 496 929	-5 694 564
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 753 919	-802 365
Sum opptjent egenkapital 31.12	-10 250 848	-6 496 929

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.



Note 13 Pantelån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 5,49%, løpetid 27 år

Opprinnelig 2023

37 146 592

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

3 694 546

Lånesaldo 31.12

33 452 046

Beregnet innfrielsesdato: 30.09.2050

Sum langsiktig gjeld

33 452 046

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt

2023

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	50 887 046	46 923 271
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 670 700	38 670 700
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	57 435 000	57 435 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 074	655
Skyldig feriepenger	7 614	4 644
Påløpt rente	10 063	6 043
Andre påløpte kostnader	2 516	2 906 586
Avsatte påløpte kostnader	10 000	0
Sum annen kortsiktig gjeld	31 266	2 917 927

Note 17 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	1 761 342	3 336 025
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 753 919	-802 365
Opptak langsiktige lån	37 146 592	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-33 182 817	-772 318
B. Årets endring i disponible midler	209 856	-1 574 683
C. Disponible midler 31.12	1 971 198	1 761 342
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 003 481	5 250 589
- Kortsiktig gjeld	32 283	3 489 247
= Disponible midler 31.12	1 971 198	1 761 342



294 2023 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Færø, Marianne 2024-04-02

Identifikasjon

 **bankID** Færø, Marianne

Navn Dato
Andersen, Kari-Bente 2024-04-04

Identifikasjon

 **bankID** Andersen, Kari-Bente

Navn Dato
Hansen, Kristhild Benjamine 2024-04-18

Identifikasjon

 **bankID** Hansen, Kristhild
Benjamine

Navn Dato
Askevold, Anders 2024-04-12

Identifikasjon

 **bankID** Askevold, Anders

Navn Dato
Kärnä, Jørn Trygve 2024-04-18

Identifikasjon

 **bankID** Kärnä, Jørn Trygve



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Langrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langrabben Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 753 919. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 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 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.

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 avvirket.

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.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 23. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/23/2024 15:04:46

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 signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.