



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 29.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 929 320	596 473
Sum inntekter		1 929 320	596 473
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	
Annen driftskostnad		1 861 342	130 356
Sum kostnader		1 964 032	130 356
Driftsresultat		-34 712	466 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 835	
Sum finansinntekter		8 835	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 835	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 877	466 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 877	466 117
Årsresultat		-25 877	466 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 877	466 117
Sum overføringer og disponeringer		-25 877	466 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 535	18 041
Andre fordringer		43 527	52 910
Sum fordringer		54 062	70 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 772	484 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 772	484 426
Sum omløpsmidler		894 834	555 377
SUM EIENDELER		894 834	555 377

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		440 240	466 117
Sum opptjent egenkapital		440 240	466 117
Sum egenkapital		440 240	466 117
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		285 321	49 584
Annen kortsiktig gjeld		169 274	39 676
Sum kortsiktig gjeld		454 595	89 260
Sum gjeld		454 595	89 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		894 835	555 377



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 513631

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 929 320	596 473
Sum inntekter		1 929 320	596 473
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	
Annen driftskostnad		1 861 342	130 356
Sum kostnader		1 964 032	130 356
Driftsresultat		-34 712	466 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 835	
Sum finansinntekter		8 835	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 835	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-25 877	466 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-25 877	466 117
Årsresultat		-25 877	466 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 877	466 117
Sum overføringer og disponeringer		-25 877	466 117



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 535	18 041
Andre fordringer		43 527	52 910
Sum fordringer		54 062	70 951
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		840 772	484 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		840 772	484 426
Sum omløpsmidler		894 834	555 377
SUM EIENDELER		894 834	555 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		440 240	466 117
Sum opptjent egenkapital		440 240	466 117



Sum egenkapital	440 240	466 117
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	285 321	49 584
Annen kortsiktig gjeld	169 274	39 676
Sum kortsiktig gjeld	454 595	89 260
Sum gjeld	454 595	89 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	894 835	555 377



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

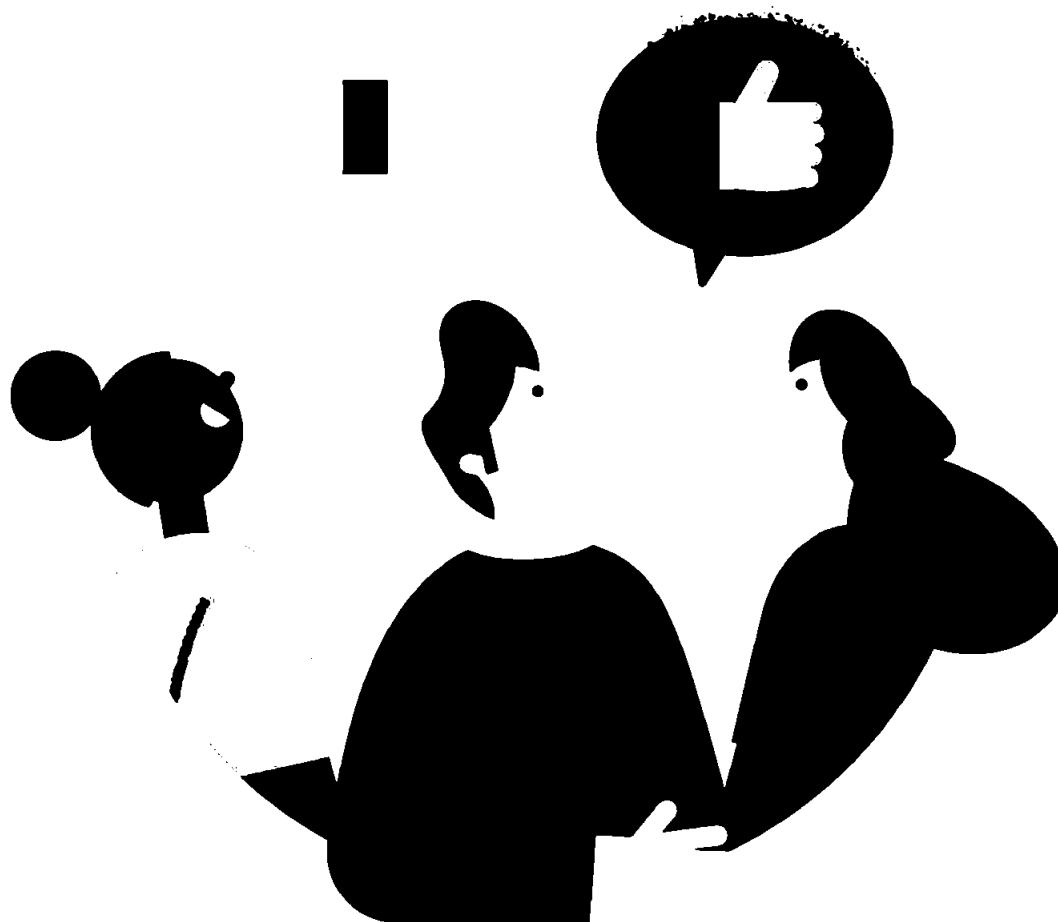
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.



Årsmøte 2023

2333 Langhus Gård Utsikten Sameie





Til seksjonseierne i Langhus Gård Utsikten Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 1. juni 2023 kl. 18:00 på Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus.

Det blir et beboermøte etter årsmøtet hvor styret orienterer om diverse og det er mulighet for å stille spørsmål.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Langhus Gård Utsikten Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie avholdes
torsdag 1. juni 2023 kl. 18:00 på Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kameraovervåking
- B) Nytt pkt. 13-4 i vedtektene - Kameraovervåking
- C) Innglassing av balkong

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1-2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie

Nina Blænes Jonas Beenfeldt Arild Jahren Christian Mo Robin Eltoft Røste

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Blænes	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Robin Eltoft Røste	Arnljot Kjeldaas' Vei 74
Varamedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Jan Vincent Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrommet.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.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID 2022

STYREMØTER

Vi har hatt 12 styremøter (13.01.22, 16.02.22, 23.03.22, 25.04.22, 28.04.22, 19.05.22, 30.05.22, 13.06.22, 22.08.22, 27.09.22, 01.11.22 og 06.12.22).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Felles innkjøp av utvendig solskjerming
- Strømleverandør ble valgt for en 3 års periode, oppstart vinter 2022
- Driftsavtale med Movel på elbil ladere er etablert
- Utarbeidet branninstruks som er hengt opp og fordelt
- Kontaktet Akershus Elektro for å utarbeide infrastruktur for garasje plassene som ikke hadde mulighet for el-billadere.
- Fått JM til å installere vannmålere i alle leiligheter, noe som har medført at de fleste beboere skal få lavere kommunale avgifter.
- Samarbeidsmøte med Kollen og stiftet felle Velforening med Kollen, Tunet og Utsikten for hele Langhus Gård. Gjelder kun de arealer som er ferdig stilt fra JM.
- Planlegge og arrangert årsmøte på Langhuset 01.06.2022
- Forfattet vedtekter og husordensregler som ble vedtatt på årsmøtet.
- Sjekket branntegninger, reguleringsplaner med seksjoneringstegninger ol om de private terrassene i første etasje. Det er ikke rømningsvei bak på disse og terrassene er private.
- Støy fra garasjeporten, mange runder frem og tilbake med JM og Nassau.
- Løsning for navn på dørklokkene, den enkelt beboer må komme med ønsker for navn som skal stå på oppslaget.
- Innkjøp av hjertestartere i hver oppgang
- Begynt planlegging og sjekk av muligheter for gjesteparkeringsplasser, en prosess som tar mye lengre tid enn det vi hadde forutsett.
- Dugnad med å tynne i skogen og rydde nedhogde trær på vestsiden av blokkene.
- Fremskaffet dokumentasjon bomlyd på veggfliser på bad, på vegg mot betong
- Sikring av fellesområder etter innbrudd og fått byttet ødelagt dør og lås system
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer
- Fulgt opp gulv i svalganger, dette er fortsatt ikke som forventet, sak fortsatt opp mot JM
- Måking og strøing av gangvei ned fra blokkene, ansvaret avklart med kommunen
- Gjennomført årlig vask av garasjen og kjøpt inn feiemaskin som alle kan bruke for å feie egne p-plasser.
- Fulgt opp feil og mangler på ventilasjonsanleggene og varmtvanns tankene

Styret har også hatt en rekke befaringer med JM, solskjermingsleverandører, vaktmester ol. Det er avholdt en brannøvelse.

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 27.november 2022 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.



PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2023

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene.

13.03.23

Styret

Langhus Gård Utsikten Boligsameie

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.

Driftsinntekter

Det er totale driftsinntekter på kr 1 929 320. Dette er kr 17 320 mer enn budsjettert og skyldes oppstarts kapital som ikke er budsjettert for.

Driftskostnader

Det er totale driftskostnader på kr 1 964 032. Dette er kr 367 342 mer enn budsjettert. Det er vanskelig å budsjettere de første årene i et nytt sameie. Ser det er dobbelt så mye brukt på energi/ fyring enn budsjettert for og det er det som utgjør hele forskjellen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 25 877 og foreslås ført mot egenkapital.

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 440 240.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 499 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert seksjonseierne direkte fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Utsikten Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Pga. høye kostnader på blant annet strøm så må felleskostnadene også øke med 10 % fra 01.08.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 V&A
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langhus Gård Utsikten Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

REVISORANSVARET ER BILDET AV DEN REVISORISKE METODE OG DE REVISORISKE BEVISNINGERNE. REVISORANSVARET ER BILDET AV DEN REVISORISKE METODE OG DE REVISORISKE BEVISNINGERNE. REVISORANSVARET ER BILDET AV DEN REVISORISKE METODE OG DE REVISORISKE BEVISNINGERNE.



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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 912 720	303 493	1 912 000	2 086 000
Andre inntekter	3	16 600	292 980	0	126 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 929 320	596 473	1 912 000	2 212 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	0	-12 690	-14 805
Styrehonorar	5	-90 000	0	-90 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-16 314	0	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 000	-19 750	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-10 493	-5 888	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-308 119	-20 629	-469 000	-499 000
Forsikringer		-154 223	-34 942	-115 000	-165 000
Energi/fyring		-1 012 871	-11 512	-510 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 894	0	0	-3 800
Andre driftskostnader	9	-260 427	-37 635	-290 000	-258 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 964 032	-130 356	-1 596 690	-2 961 105
DRIFTSRESULTAT		-34 712	466 117	315 310	-749 105
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 835	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 835	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-25 877	466 117	315 310	-749 105
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-25 877			



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 113	12 976
Kundefordringer		10 535	18 041
Forskuddsbetalte kostnader		39 414	39 934
Driftskonto OBOS-banken		287 338	484 426
Sparekonto OBOS-banken		553 434	0
SUM OMLØPSMIDLER		894 834	555 377
SUM EIENDELER		894 834	555 377
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		440 240	466 117
SUM EGENKAPITAL		440 240	466 117
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 321	39 676
Leverandørgjeld		285 321	49 584
Påløpte kostnader		127 953	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 594	89 260
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		894 834	555 377
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 04.05.2023

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Nina Blænes /S/

Jonas Beenfeldt/S/

Arild Jahren/S/

Christian Mo/S/

Robin Eltoft Røste/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 844 520
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 912 720

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Administrasjonsinntekt	2 160
Oppstartkapital	14 440
SUM ANDRE INNETEKTER	16 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 314.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 493
SUM KONSULENTHONORAR	-10 493

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 302
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 184
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 403
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-134 875
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 119

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-103
Vaktmestertjenester	-191 710
Renhold ved firmaer	-17 660
Snørydding	-28 233
Andre fremmede tjenester	-11 457
Kontor- og datarekvista	-819
Trykksaker	-1 186
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 306
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-1 005
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-260 427

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	777
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 087
Andre renteinntekter	0
SUM FINANSINTEKTER	8 835



4. INNKOMNE FORSLAG

A) Kameraovervåking

Sak fra styret

Dette vedtaket krever 2/3 flertall

Styret ønsker å sikre bod arealer og garasjeanlegget med kameraovervåking etter siste års innbrudd i bod arealet. Dette for å sikre alle beboeres verdier i disse områdene.

Datatilsynet anbefaler: I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes.

Fra Scan-Kontroll sier de at det normalt i et borettslag med de foreslåtte kameraer, vil det kun være en liten lagringsenhet på stedet. Denne vil få de tilgangene vi i sameiet ønsker ved oppsett av brukernavn og passord. Ønsker man så lite tilgang som mulig, er det lurt at kun Scan-Kontroll har administrative passord og ved hendelse som krever sikringsopptak sender de en vektor ned for å sikre klipp. Man kan også gå andre veien og få anlegget på nett og gi ønskede brukere tilganger med egne passord for app, eller et webgrensesnitt.

STYRETS INNSTILLING:

Det installeres kameraovervåking fra Scan-Kontroll med kamera på garasjeport fra insiden av garasjen, samt et kamera på hver sin side av dør inn til bod arealet i K2. Lagring av opptak gjøres med at Scan-Kontroll har tilgang og må komme for å hente ut sikringsopptak som kun skal leveres videre til politiet ved anmeldelse.

B) Nytt pkt. 13-4 i vedtektene – Kameraovervåking

Dette vedtaket krever 2/3 flertall

13-4 Kameraovervåking

Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

STYRETS INNSTILLING:

Styret oppfordrer årsmøtet til å stemme for forslaget



C) Innglassing av balkong

Sak fra Hege Jørgensen – Leil. 201

Vil gjerne komme med et forslag om å glasset inn verandaen. Med det været, spesielt vinden vi har i disse dager/ sesonger så føler vi at vi ikke får brukt den så mye som vi har lyst til. Tenker at det er en løsning som flere kan tenke seg. Det må være mulighet for å skyve glasspanelene/dørene til side slik at det er mulig å få åpnet helt opp.

Mvh. Hege Jørgensen

STYRETS INNSTILLING:

Dette forslaget må utredes nærmere før det kan stemmes over. Innglassing er søknadspliktig hos kommunen og det koster ganske mye. Det kreves også 2/3 flertall i et årsmøte pga det er en fasadeendring. Styret ønsker at det dannes en komite bestående av de som er interessert i dette for å blant annet kartlegge totale kostnader og komme med forslag på kostnadsfordelingen.



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseierne til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker aktivt i sin kommunikasjon til seksjonseierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310. 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.



2333 Langhus Gård Utsikten Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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