



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 984 364
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 13.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		878 120	878 120
Sum inntekter		878 120	878 120
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		798 830	741 726
Sum kostnader		833 060	775 956
Driftsresultat		45 060	102 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 866	3 538
Sum finansinntekter		11 866	3 538
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 866	3 538
Resultat før skattekostnad		56 927	105 702
Årsresultat		56 927	105 702
Totalresultat		56 927	105 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 927	105 702
Sum overføringer og disponeringer		56 927	105 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		261 171	240 401
Sum fordringer		261 171	240 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 070	454 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 070	454 572
Sum omløpsmidler		770 241	694 973
SUM EIENDELER		770 241	694 973

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		726 311	669 384
Sum opptjent egenkapital		726 311	669 384
Sum egenkapital		726 311	669 384
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		9 583	748
Annen kortsiktig gjeld		34 347	24 841
Sum kortsiktig gjeld		43 930	25 589
Sum gjeld		43 930	25 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 241	694 973



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516256

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 984 364
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		878 120	878 120
Sum inntekter		878 120	878 120
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		798 830	741 726
Sum kostnader		833 060	775 956
Driftsresultat		45 060	102 164
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 866	3 538
Sum finansinntekter		11 866	3 538
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 866	3 538
Resultat før skattekostnad		56 927	105 702
Årsresultat		56 927	105 702
Totalresultat		56 927	105 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		56 927	105 702
Sum overføringer og disponeringer		56 927	105 702



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Andre fordringer		261 171	240 401
Sum fordringer		261 171	240 401
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 070	454 572
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 070	454 572
Sum omløpsmidler		770 241	694 973
SUM EIENDELER		770 241	694 973
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		726 311	669 384
Sum opptjent egenkapital		726 311	669 384



Sum egenkapital	726 311	669 384
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	9 583	748
Annen kortsiktig gjeld	34 347	24 841
Sum kortsiktig gjeld	43 930	25 589
Sum gjeld	43 930	25 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	770 241	694 973



Organisasjonsnr: 986 984 364
LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

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

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1260

Langteigåsen Huseierforening



Velkommen til årsmøte i Langteigåsen Huseierforening

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1260>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. TV og internettavtale
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Langteigåsen Huseierforening



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Hans Ragnar Gjelstad valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Liv Adolfsen og Line Sødal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1260 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 6

TV og internettavtale

Forslag fremmet av:

Line Sødal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkomne forslag til årsmøte 2024

TV- og internettavtale

Vi ønsker større fleksibilitet på valg av internett-hastighet og tv-leveranse. Når tv streames i så mange ulike løsninger er ikke lenger en fast TV pakke naturlig at passer for alle. En del eiere får internett dekket fra arbeidsgiver og en del beboere benytter ikke Te-We i det hele tatt. De må per i dag allikevel betale for hele denne avtalen. Forslag til vedtak: Årsmøte ber styret reforhandle avtalen med Telenor, slik at det er mulig på tilpasse behovet til eierne. I ny avtale bør fiber tilknytning være inkludert.

Line Sødal, Langteigåsen 4

Styrets innstilling



Saken blir behandlet som en styresak og blir ikke lagt fram for årsmøtet som en sak. Styret arbeider med å gjennomgå dagens avtale og har kontaktet flere leverandører for å vurdere tilbud og muligheter

Forslag til vedtak

Overføres til styret for videre behandling

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Ragnar Gjelstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Frode T. Sørensen
- Mohamad Ljaabad
- Truls Wettergreen

Vedlegg

1. 1260 Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Ragnar Gjelstad	Langteigåsen 39
Styremedlem	Geir Frode Raanes Sørensen	Langteigåsen 3
Styremedlem	Truls Wettergreen	Langteigåsen 6
Varamedlem	Mohamed Laajab	Langteigåsen 53

Valgkomiteen

Trond Ovik	Langteigåsen 49
Iver Stenseth	Langteigåsen 13

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Langteigåsen Huseierforening

Huseierforeningen består av 71 leiligheter.

Langteigåsen Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986984364, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

176 607

Langteigåsen Huseierforening har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Huseierforeningens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets ansvar

Styrets medlemmer har ansvar for å ivareta huseierforeningens drift i henhold til vedtektene og årsmøtets vedtak. Styret er pålagt å følge opp alle forhold som gjelder fellesarealer, så som veier, parkering, grøntarealer og lekeplasser.

Saker huseierne imellom (nabotvister) er ikke styret ansvar, ettersom alle huseierne er selveier og eier sine egne boliger og eiendommer. Slike forhold må ordnes mellom huseierne. Styret vil følge opp såkalte nabotvister, hvis forholdet er omfattet av huseierforeningens vedtekter eller årsmøtevedtak.



Gjennom året har styremedlemmene løst saker ved bruk av Vibbo, styrerommet.net, e-post og telefon. Beslutninger er formelt fattet og protokollført. Referater fra styremøtene blir elektronisk signert og arkivert i dataverktøyet styrerommet som forvaltes av OBOS.

Styret har ikke kontor, men har egen postkasse på postkassestativet ved nr. 19 og e-postadresse (langteigassenhuseierforening@styrerommet.no). Styrets medlemmer kan kontaktes for saker som gjelder fellesarealene, når dette er nødvendig for å gjøre oppmerksom på feil og mangler eller andre forhold.

Snørydding

Snørydding for sesongen 2023/2024 er utført av Oslo Snø og Vedlikehold as. Avtalen ble opprinnelig inngått med ABC Bygg og eiendom AS som etter godkjenning av styret har transportert (overført) avtalen til Oslo Snø og Vedlikehold as.

Det har vært mange snøfall og mye snø denne sesongen. Entreprenøren har hatt tillatelse til å brøyte på natten og det har i enkelte tilfeller blitt brøytet sent etter snøfall. Styret er i løpende kontakt med brøytemannskapene gjennom hele brøytesesongen. På grunn av den store snømengden måtte vi bestille bortkjøring av snø fra fellesområdene. Entreprenøren ivaretar også strøing når det er glatt, og våropptak av strøsand og singel skjer på bestilling. Styret mener likevel at snøbrøytingen og strøingen i hovedsak har vært godt ivaretatt og styret er fornøyd med de tjenestene som er utført. Styret påpeker dog at skal snøbrøytingen fungere best mulig, må huseierne stadig minnes på parkeringsbestemmelsene.

Snøryddingen har påført skader på fellesområdene og hos noen av huseierne. Disse skadene blir fulgt opp våren 2024 når snøen er borte.

Parkering

Det har vært flere ulovlige parkeringer og styret har klistret «parkering forbudt»-lapp på biler og snakket med flere bileiere. Selv om styret følger dette opp, er det fortsatt huseiere som ikke forholder seg til våre parkeringsbestemmelser. På årsmøtet 2023 ble det vedtatt at styret skal vurdere å sette bort oppfølging av parkering til eksterne. Styret har kontaktet parkeringsselskap og har mottatt forslag til kontrakt. Arbeidet ble ikke ferdigstilt av styret i 2023 som følge av juridiske vurderinger av kontraktsforholdet.

Vi oppfordrer alle huseier til å følge parkeringsbestemmelsene slik at biler ikke står i veien for naboer og andre. Feilparkerte biler er spesielt et problem når det gjelder fremkommelighet for utrykningskjøretøyer, snøbrøyting og strøing, samt søppeltømming. Vi ser at flere og flere går til anskaffelse av elbiler, hvor disse står og lades ulovlig på fellesarealene og i strid med parkeringsbestemmelsene.

Kjøring på intern kommunal gang og sykkelvei

Styret har lagt merke til at det kjøres ulovlig inn og ut av område på den kommunale gang- og sykkelveien fra rundkjøringen ved enden av Trollstien og ned mot nr. 22. Vi har fått henvendelser om dette fra huseiere som ser seg lei på dette og er redd for at det skal oppstå ulykker med gående/syklende eller barn som leker. Vi ber igjen om at huseierne ikke kjører ulovlig på gang- og sykkelveien. Styret vurderer tiltak for å hindre kjøringen på gang- og sykkelveien.



Fellesgarasjene

12 huseiere har parkeringsplasser i fellesgarasjene. Det er flere huseiere som har el-bil og som ikke kan lade disse i fellesgarasjene grunnet for lite tilgang på strøm / sikre ladepunkter. Styret har vurdert mulige løsninger for lading av el-biler i fellesgarasjene. Høsten 2021 ble opplegg av strøm inn til fellesgarasjene påbegynt, men måtte stoppes. Entreprenøren trakk seg fra arbeidet i 2022 grunnet stor oppdragsmengde og styret fikk ikke inngått avtale med ny entreprenør, verken i 2022 eller 2023.

Lekeklassene

Den store lekeklassen eies og vedlikeholdes i samarbeid med Beverkollen Huseierforening. I 2021 ble det satt opp et nytt huskeapparat og bordtennisbord. Det blir utført eksternt tilsyn av lekeklassen i henhold til lovkrav. Påpekte mangler blir utbedret, men noen av feilene fra siste kontroll i 2023 ble ikke utført før snøen la seg. Disse manglene skal utføres våren 2024. Ved flere tilfeller der det er oppstått skader på apparatene, har styret reparert dette selv når det er gitt beskjed eller når styret har blitt oppmerksom på dette. Styret har også ryddet søppel på lekeklassen med jevne mellomrom.

Det er fire små friarealer/lekeplasser på Langteigåsen. Disse har forfalt de siste årene, samt at det ligger igjen mye grus ettersom det deponeres snø på disse om vinteren. Styret vurderer fortløpende behov for vedlikehold og oppgradering og vil foreslå at det settes av midler i budsjettet til nødvendig vedlikehold.

Gartner tjenester

Vi har avtale med gartnerfirmaet Hage og Grøntanlegg AS som vedlikeholder på fellesarealene. Arbeidet ble tidligere utført på dugnad. Imidlertid var det få huseiere som stilte opp på dugnadene og arbeidet ble da satt ut til ekstern leverandør. Gartneren fjerner sand på felles-plenene etter vinteren, de klipper plenene, de beskjerer trær og busker, og de sprøyter mot ugress. Styret mener at gartnerarbeidet er med på å holde det pent på våre fellesområder.

Vedlikehold og rehabilitering

To overvannskummer på området mangler utløp og har blitt tette. Vedlikeholdet av disse har bestått i slamsuging. Styret innhentet også tilbud på utbedring og arbeidet ble igangsatt høsten 2021. Arbeidet skulle utføres sammen med oppgradering av strøm til lading av el-bil i fellesgarasjene, men ble stanset. Se punktet over fellesgarasjene. Overvannproblemene ved en ene kummen er midlertidig utbedret ved bruk av pukk.

Asfaltering

På årsmøtet 2022 ble det vedtatt at styret skal innhente tilbud på arbeid for asfaltering av veiene ved husene med oddetall. Styret skulle legge fram tilbud og finansieringsplan for huseierne.

Styret kontaktet flere entreprenører i 2023 for å få tilbud på asfaltering. På ettersommeren og høsten fikk vi ekstremvær som forårsaket store skader på veier og annen eiendom. Entreprenørene fikk da oppdrag med å utbedre veier og andre skader, og hadde ikke kapasitet til å påta seg asfalteringsoppdrag på Langteigåsen.

Styret måtte derfor dessverre utsette asfaltering på fellesområdene til 2024, og det er avtalt befaring med leverandør i april 2024.



Bjørndal Nærmiljøforum

Huseierforeningen er medlem i Bjørndal Nærmiljøforum (tidligere BBS - Bjørndal boligsammenslutning). Det er en fellesorganisasjon for beboerforeninger, borettslag, sameier og huseierlag på Bjørndal. De arbeider for å skape et trygt og godt bomiljø for befolkningen på Bjørndal og fremme medlemmenes felles interesser overfor myndigheter, opinion og næringsliv.

Kabel-TV og Internett

Styret har på veggen av huseierne inngått avtale med Telenor Norge AS som inkluderer både TV-signaler, opptaksdekker (T-We), internett og modem i en pakke. Avtalen forlenges automatisk med seks måneder og kan sies opp med tre måneders varsel. 70 av huseierforeningens 71 huseiere er tilknyttet fellesavtalen. Vi vurderer at avtalen er fordelaktig for alle, og vesentlig rimeligere enn om huseierne inngår egne avtaler med Telenor. Prisen per 31.12.2023 er 561 kroner per måned per husstand (381 kroner for tv og 180 kroner for internett/bredbånd).

Styret vil jobbe for at dette tilbudet til enhver tid skal være konkurransedyktig og tjenestene oppdatert. Vi har undersøkt med Telenor og andre tilbydere for å vurdere alternative løsninger og tilbud til huseierne, og vil komme med mer informasjon i 2024.

Ved en feil har OBOS fakturert huseierne med for lavt beløp for tv og internett i 2023. Feilen skyldes at informasjon fra Telenor om prisøkning ikke ble gitt til OBOS. Styret besluttet at det ikke skulle sendes tilleggsregning til huseierne, men at beløpet skulle dekkes over driften ettersom huseierforeningen hadde økonomi til dette. For lite innbetalt beløp var 55 829 kroner. Huseierne hadde per 1. januar 2023 kroner 13 272 kroner til gode, slik at 42 557 kroner ble dekt over driften. Se ytterligere forklaring i note 11 til regnskapet.

Fra 1. januar 2024 er det fakturert med korrekt beløp til huseierne.

Informasjon til huseierne

Styret opplever at Vibbo er et godt verktøy og oppfordrer alle huseierne til å registrere seg på Vibbo med sin e-postadresse og mobilnummer, og at man helst i tillegg laster ned Appen Vibbo til sin telefon eller nettbrett. Styret ønsker i størst mulig grad å bruke elektronisk kommunikasjon med huseierne. Dette gir raskere kommunikasjon og letter styrets arbeide.

Lån

Huseierforeningen har ingen langsiktige lån.

Helse, miljø og sikkerhet

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad. Det er noe avrenning fra snø som deponeres på eget område etter brøyting.

Internkontroll innebærer at huseierforeningen er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg i fellesgarasjene, og på lekeplassutstyret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Ingen vesentlig avvik i forhold til budsjett

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 726 311

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langteigåsen Huseierforening.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endring av innbetaling til TV/bredbånd pr. april 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Penneo Dokumentnøkkel: ZF5CY-POSQJ-TF38U-FZVZ6-T3TAC-TZ5EH



LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	878 120	878 120	878 000	963 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		878 120	878 120	878 000	963 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 500	-4 500
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-10 034	-10 651	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-76 615	-73 665	-76 612	-60 908
Konsulenthonorar	6	-405	-396	-500	-500
Kontingenter		0	0	0	-2 000
Drift og vedlikehold	7	-210 299	-205 743	-450 000	-300 000
Forsikringer		-19 821	-19 047	-20 000	-20 000
Energi/fyring		-7 114	-6 886	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 589	-419 085	-436 312	-498 512
Andre driftskostnader	8	-7 953	-6 255	-8 100	-66 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-833 060	-775 956	-1 044 024	-1 000 920
DRIFTSRESULTAT		45 060	102 164	-166 024	-37 920
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 866	3 538	4 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 866	3 538	4 000	1 000
ÅRSRESULTAT		56 927	105 702	-162 024	-36 920
Overføringer:					
Overføring garasjefond	10	4 658	5 106		
Til opptjent egenkapital		52 269	108 921		
Sum overføringer		56 927	114 027		





LANGTEIGÅSEN HUSEIERFORENING
ORG.NR. 986 984 364, KUNDENR. 1260

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		131	0
Forskuddsbetalte kostnader		261 040	240 401
Driftskonto OBOS-banken		126 401	81 976
Sparekonto OBOS-banken		382 669	372 596
SUM OMLØPSMIDLER		770 241	694 973
SUM EIENDELER		770 241	694 973
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Garasjefond	10	67 717	63 059
TV/Internettfond	1 og 11	0	13 272
Opptjent egenkapital	1 og 11	658 594	593 053
SUM EGENKAPITAL		726 311	669 384
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 347	24 841
Leverandørgjeld		9 583	748
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 930	25 589
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		770 241	694 973
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16. april 2024
Styret i Langteigåsen Huseierforening

Hans Ragnar Gjelstad/s/

Geir Frode Raanes Sørensen/s/ Truls Wettergreen/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.

SKATTETREKKSkonto

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

Prinsippendring

Selskapets egenkapitalen har tidligere år vært delt opp i garasjefond, opptjent egenkapital og TV/internettfond. TV/internettfondet er avsluttet i 2023 og overført til opptjent egenkapital, se note 11

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	454 400
TV-anlegg	410 760
Garasje	12 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	878 120

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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



**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 034.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-405
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-405
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gartner	-89 513
---------	---------

Brøyting	-82 163
----------	---------

Annet vedlikehold	-37 425
-------------------	---------

Kostnader dugnader	-1 198
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-210 299
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 890
--------------------------	--------

Trykksaker	-851
------------	------

Porto	-540
-------	------

Kontingenter	-2 000
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 672
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 953
----------------------------------	---------------

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 545
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 073
------------------------------------	--------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
---	-----

SUM FINANSINTEKTER	11 866
---------------------------	---------------

NOTE: 10**GARASJEFOND**

Til gode tidligere år	63 059
-----------------------	--------

Innbetalt	12 960
-----------	--------

Drift vedlikehold	0
-------------------	---

Strøm	-3 408
-------	--------

Forsikring	-4 894
------------	--------

For mye innbetalt	4 658
-------------------	-------

SUM GARASJEREGNSKAP	67 717
----------------------------	---------------





NOTE: 11

TV/INTERNETTFOND

Til gode tidligere år		13 272
Innbetalt i år	410 760	
Kostnad TV avgift	-466 589	
For lite innbetalt 2023		-55 829
Overført fra egenkapital		42 557
SUM TV OG INTERNETTFOND		0





Annen informasjon om huseierforeningen

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 8243714. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Oppsett av søppelkasse store lekeplass
2017	Trapp montert i skråningen ved nr. 37
2016 - 2016	Nye postkassestativ
2014 - 2015	Utbedret og asfaltert gangveier
2002 - 2002	Skifting av sand - sandkasser



1260 Langteigåsen Huseierforening

VALGKOMITEEN INNSTILLER PÅ GJENVALG AV EKSISTERENDE STYRE:

A. Som leder foreslås:

Navn: Hans Ragnar Gjeldstad Langteigåsen 39

B. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Truls Wettergren Langteigåsen 6

Navn: Geir Frode Raanes Sørensen Langteigåsen 3

I tillegg har en beboer meldt seg til valg som styremedlem

Navn: Mohamed Laajab Langteigåsen 53

C. Som varamedlemmer foreslås:

Vi har ingen kandidater til valg som varamedlem

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Trond Ovik Langteigåsen 49

Navn: Iver Stenseth Langteigåsen 13

mvh
Trond Ovik

Svar Sva



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.24

Selskapsnummer: 1260 Selskapsnavn: Langteigåsen Huseierforening

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hans Ragnar Gjelstad valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Liv Adolfsen og Line Sødal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

For

Mot

Sak 6 TV og internettavtale

Overføres til styret for videre behandling

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans Ragnar Gjelstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Geir Frode T. Sørensen

Mohamad Ljaabad

Truls Wettergreen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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