



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Askevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 999 084	3 999 048
Sum inntekter		3 999 084	3 999 048
Kostnader			
Lønnskostnad		291 442	293 978
Annen driftskostnad		8 606 097	2 950 615
Sum kostnader		8 897 539	3 244 593
Driftsresultat		-4 898 455	754 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	7 167
Sum finansinntekter		192	7 167
Annen rentekostnad		41 733	910
Sum finanskostnader		41 733	910
Netto finans		-41 541	6 257
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 939 996	760 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 939 996	760 712
Årsresultat		-4 939 997	760 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 939 997	760 712
Sum overføringer og disponeringer		-4 939 997	760 712



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		38 670 700	38 670 700
Sum varige driftsmidler		38 670 700	38 670 700
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		12 277	18 652
Andre fordringer		535 550	428 254
Sum fordringer		547 827	446 906
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 644 255	2 855 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 644 255	2 855 114
Sum omløpsmidler		12 192 083	3 302 020
SUM EIENDELER		50 862 783	41 972 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		5 700	5 700
Sum innskutt egenkapital		5 700	5 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 281 475	24 221 471



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		19 281 475	24 221 471
Sum egenkapital		19 287 175	24 227 171
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 630 200	0
Øvrig langsiktig gjeld		17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 065 200	17 435 000
Sum langsiktig gjeld		29 065 200	17 435 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 482 137	276 257
Skyldige offentlige avgifter		27 318	0
Annen kortsiktig gjeld		953	34 292
Sum kortsiktig gjeld		2 510 408	310 549
Sum gjeld		31 575 608	17 745 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 862 783	41 972 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 443388

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anders Askevold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 999 084	3 999 048
Sum inntekter		3 999 084	3 999 048
Kostnader			
Lønnskostnad		291 442	293 978
Annen driftskostnad		8 606 097	2 950 615
Sum kostnader		8 897 539	3 244 593
Driftsresultat		-4 898 455	754 455
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		192	7 167
Sum finansinntekter		192	7 167
Annen rentekostnad		41 733	910
Sum finanskostnader		41 733	910
Netto finans		-41 541	6 257
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 939 996	760 712
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 939 996	760 712
Årsresultat		-4 939 997	760 712
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 939 997	760 712
Sum overføringer og disponeringer		-4 939 997	760 712



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

38 670 700	38 670 700
38 670 700	38 670 700

Sum anleggsmidler	38 670 700	38 670 700
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre fordringer
Sum fordringer

12 277	18 652
535 550	428 254
547 827	446 906

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

11 644 255	2 855 114
11 644 255	2 855 114

Sum omløpsmidler	12 192 083	3 302 020
------------------	------------	-----------

SUM EIENDELER	50 862 783	41 972 720
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

5 700	5 700
5 700	5 700

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Sum opptjent egenkapital

19 281 475	24 221 471
19 281 475	24 221 471

Sum egenkapital	19 287 175	24 227 171
-----------------	------------	------------

Gjeld
Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til
kredittinstitusjoner

11 630 200	0
------------	---



Øvrig langsiktig gjeld	17 435 000	17 435 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 065 200	17 435 000
Sum langsiktig gjeld	29 065 200	17 435 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 482 137	276 257
Skyldige offentlige avgifter	27 318	0
Annen kortsiktig gjeld	953	34 292
Sum kortsiktig gjeld	2 510 408	310 549
Sum gjeld	31 575 608	17 745 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 862 783	41 972 720



Organisasjonsnr: 947 122 274
LANGRABBen BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	254550.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar og prosjekthonorar

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 999 084	3 999 048	3 999 092	3 999 092
Garasje-inntekter	0	0	30 000	0
Sum inntekter	3 999 084	3 999 048	4 029 092	3 999 092
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	36 892	36 328	40 000	29 484
Styrehonorar	192 000	160 000	190 000	209 100
Andre honorarer	62 550	97 650	0	0
Revisjonshonorar	5 069	5 069	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar	120 904	117 132	121 000	123 806
Konsulenttjenester	31 179	73 300	10 000	10 000
Kontingenter	21 988	23 627	21 800	22 500
Drift og vedlikehold	815 106	313 137	283 000	399 875
Større vedlikehold/påkostninger	5 972 436	925 392	0	35 000 000
Forsikringer	251 743	218 522	233 000	268 000
Kommunale avgifter	947 924	901 238	990 000	990 000
Eiendomsskatt	143 492	80 227	84 000	150 000
Energi/fyring	59 019	56 704	50 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	166 465	177 751	175 000	175 000
Andre driftskostnader	70 772	58 516	54 000	52 500
Sum kostnader	8 897 539	3 244 593	2 257 300	37 495 765
Driftsresultat	-4 898 455	754 455	1 771 792	-33 496 673
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	192	7 167	1 000	1 000
Rentekostnader	41 733	910	0	600 000
Sum finansposter	-41 541	6 257	1 000	-599 000
Årets resultat	-4 939 997	760 712	1 772 792	-34 095 673
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	-4 939 997	760 712	0	0
Sum disponering	-4 939 997	760 712	0	0

294 Langrabben Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	8 040 700	8 040 700
Bygninger	30 630 000	30 630 000
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	12 277	18 652
Forskuddsbetalte kostnader	535 550	428 254
Bank	11 623 348	2 855 114
Skattetrekkkonto	20 907	0
Sum omløpsmidler	12 192 083	3 302 020
SUM EIENDELER	50 862 783	41 972 720

294 Langrabben Borettslag



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	5 700	5 700
Opptjent egenkapital	19 281 475	24 221 471
Sum egenkapital	19 287 175	24 227 171
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	11 630 200	0
Borettsinnskudd	17 435 000	17 435 000
Sum langsiktig gjeld	29 065 200	17 435 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 482 137	276 257
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	27 318	0
Påløpne renter	953	0
Annen kortsiktig gjeld	0	34 292
Sum kortsiktig gjeld	2 510 408	310 549
Sum gjeld	31 575 608	17 745 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 862 783	41 972 720

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Langrabben Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Anders Askevold
Styreleder

Kai Erik Korsgaard Olsen
Styremedlem

Morten Sellin
Styremedlem

Espen Tiljar Reitehaug
Styremedlem

Kari-Bente Andersen
Styremedlem

Jon Andre Dalstein
Styremedlem

294 Langrabben Borettslag



Langrabben Borettslag

Generalforsamling 2021

Ordinær generalforsamling vil bli avholdt i tidsrommet 05.05.21-13.05.21

Generalforsamlingen vil i år bli avholdt uten fysisk oppmøte i henhold til lovendring vedtatt den 01. april 2021.

Gjennomføringen

Møtet avholdes via "Min side" i Portalen. Sakslisten (innkalling og innstilling) presenteres elektronisk til eierne, som kan avgi sin stemme på de ulike sakene i sakslisten innen frist 13.05 kl 23:59.

Generalforsamlingen åpnes for en periode på 8 dager, fra 05.05 kl 08:00 til 13.05 kl 23:59.

1. Kommentarperioden: I perioden 05.05-09.05 kan eierne komme med kommentarer, spørsmål og motforslag. Det presiseres at alle kommentarer vil bli synlige for samtlige stemmeberettigede, på samme måte som om kommentaren skulle vært muntlig overlevert generalforsamlingen i et fysisk møte.
2. Stemmeperioden: Fra 10.05 kl 18:00 starter stemmeavgivning med sluttfrist 13.05 kl 23:59. Det vil i dette tidsrommet ikke være mulig å komme med kommentarer eller motforslag. Alle stemmer er anonymisert.

Hvordan delta?

For å delta på generalforsamlingen må man logge seg på "Min side" i Portalen med e-post eller mobilnummer.

- Gå til BORIs hjemmesider www.bori.no
- Trykk på LOGG INN oppe i høyre hjørne
- Her trykker du på "Logg inn i portalen"
- Trykk på den rosa knappen "Ta meg til portalen"
- Trykk på "registrer bruker" til venstre (hvis du ikke allerede er bruker)
- Fyll så ut e-post eller mobilnummer slik det er registrert hos BORI, samt et ønsket passord, og trykk bekreft. Passordet må være på minst 8 tegn og inneholde minst en stor og en liten bokstav, samt tall
- Du vil nå motta en e-post eller SMS med en 4-sifret kode. Skriv koden i feltet for "mottatt kode" og trykk "Fortsett"
- Bekreft med mottatt kode, nå skal det være klart for at du kan logge deg på i portalen

Med vennlig hilsen

Styret i Langrabben Borettslag



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Generalforsamling i Langrabben Borettslag avholdes digitalt i tidsrommet 05.05.21- 13.05.21 på Bori-portalen grunnet Covid-19 restriksjoner

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Sted,

I styret for Langrabben Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 13.05.21**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar: 192 000,-

B) Utvidelse av prosjekt-honorar. Se egen sak.

5. INNKOMNE FORSLAG

1) Vedtektsendring: Innstilles av styret.

Rett til å etablere ladestasjon for elbil

Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil tatt inn i borettslagslova (§5-11 a.). I den anledning ønsker styret å oppdatere vedtektene slik at de er i henhold til loven.

Forslag til vedtak:

Til vedtektenes punkt 2.4 som nytt punkt:

«Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp»

2) Utvidelse av prosjekthonorar. Sak innstilles av styret.
Se eget notat.

3) Utvidelse av styret. Sak innstilles av styret.
Se eget notat.

4) Enhetlig utforming av borettslaget. Sak innstilles av styret
Se eget notat.



- 5) Beboer i PS447 ønsker å bygge ut bod i underetasje. Sak innstilles Av Morten Sellin.
Se eget notat.
- 6) Fjerne Grupperregel 8 i Langrabben BRL FB gruppe, samt fjerne forhåndsmoderering av innlegg. Sak innstilles av Bård Bendiksen.
Se eget notat.
- 7) Andelseiere gis fullt innsyn i dokumentasjon knyttet til Rehabiliteringsprosjekt. Sak innstilles av Bård Bendiksen
Se eget notat.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 ekstra styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling



Saker til generalforsamlingen 2021

1: Endring i vedtektene: Innstilles av styret (krever to tredjedels flertall)

Rett til å etablere ladestasjon for elbil

Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil tatt inn i borettslagslova (§5-11 a.).

I den anledning ønsker styret å oppdatere vedtektene slik at de er i henhold til loven.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Til vedtektenes punkt 2.4 føyes som nytt punkt:

«Andelseier som disponerer egen parkeringsplass på eiendommen i borettslaget, har med samtykket fra styret rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp»

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

2: Utvidelse av prosjekt-honorar: Innstilles av styret.

I 2018 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.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret foreslår en videreføring av prosjekthonorarene (definert under) for perioden 2021/2022.

- *Reisekostnader:* Dekkes i hht. statens satser for kjøregodtgjørelse (kr 4,10/km)
- *Parkering og bomring:* Dekkes i hht. dokumenterte kostnader (billett eller lignende)
- *Møter og admin.:* Dekkes med kr. 300,-/time (inkl. reisetid)

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.



3: Utvidelse av styret: Innstilles av styret

I forbindelse med det omfattende rehabiliteringsprosjektet har styret behov for noe ekstra kapasitet. Styret ber derfor om ett ekstra styremedlem i perioden 2021/2022. Dette vil medføre en økning av styregodtgjørelsen med kr 32 000 per år (fra 160 000 til 192 000), dvs. tilsvarende som for perioden 2020/2021.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret ber generalforsamlingen godkjenne en utvidelse med ett styremedlem for perioden 2021/2022, og et tillegg i godtgjørelsen på kr 32 000 per år.

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler at forslaget vedtas.

4: Enhetlig utforming av borettslaget: Innstilles av styret

Rehabiliteringen av Langrabben Borettslag er godt i gang, og på nedre felt kan vi allerede begynne og se konturene av hvor fint hele borettslaget vårt ender opp med å se ut.

For å sikre at ikke gamle og slitne gjerder, markiser eller skillevegger trekker ned helhetsinntrykket, ønsker styret at beboerne i Langrabben Borettslag tar stilling til om de ønsker mer universelle krav til slike tydelige visuelle elementer. Slike krav kan f.eks. regulere form, farge, høyde, bredde, m.m.

Iht. Vedtektenes pkt. 5-1 – plikter beboere å holde boligen og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand. Dvs. at eksisterende markiser, skillevegger og gjerder enten må holdes vedlike, eller fjernes. Noen skillevegger og gjerder vil uansett bli tatt ned i forbindelse med rehabiliteringen, for å få byttet panel, eller for å komme til med stillaser osv.

Styret er selvsagt innforstått med at enkelte beboere har relativt nye markiser, skillevegger og gjerder. Vi tenker derfor ikke at disse må fjernes nå, men at nye anskaffelser vil måtte følge evt. nye retningslinjer. Da vil vi over noen år, få et mer helhetlig utseende på boligmassen.

Dersom vedtaket får flertall, vil styret igangsette arbeid med utforming av fremtidige retningslinjer for universell utforming, som det vil henvises til i ordensreglene.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Styret foreslår at det tilføyes et avsnitt i ordensreglens kapittel om «Ytre innretninger og fasadeendringer», der det heter at:

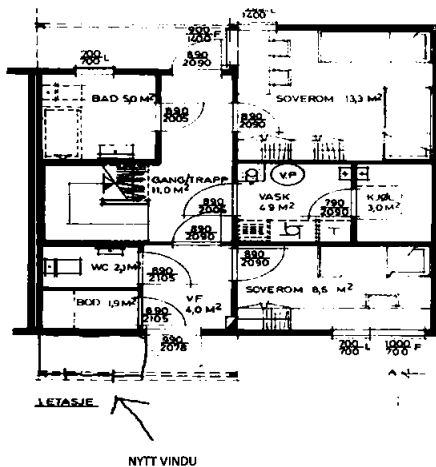
- A) Alle anskaffelser av markiser eller screens skal følge Langrabben borettslag sine til enhver tid gjeldende retningslinjer for universell utforming, herunder krav til lik duk (farge/mønster).
- B) Oppsett av utvendige skillevegger skal følge Langrabben borettslag sine til enhver tid gjeldende retningslinjer for universell utforming, herunder bl.a. krav til høyde, bredde og retning på bordkledning.
- C) Oppsett av utvendige skillevegger skal følge Langrabben borettslag sine til enhver tid gjeldende retningslinjer for universell utforming, herunder bl.a. krav til utforming, høyde og retning på bordkledning.

STYRETS INNSTILLING:

Styret anbefaler at forslagene A, B og C vedtas.

5: Beboer i PS 447 ønsker å bygge ut bod i underetasje – Sak innstilles av Morten Sellin

Vi ønsker å bygge om boden i gangen ved inngangspartiet til et soverom. Det innebærer å flytte yttervegg til venstre for hovedinngangen ca 1,2 meter lengre ut slik at den går kant i kant med yttervegg samt sette inn vindu på samme vegg. Det er innhentet godkjenning fra berørte naboer.



FORSLAG TIL VEDTAK:

Ombygging godkjennes

STYRETS INNSTILLING:

Søknaden er i tråd med gjeldende praksis for ombygging og har ikke medført innsigelser fra nærmeste naboer. En godkjenning vil sette presedens for ombygging av tilsvarende hustype i borettslaget, i tråd med tidligere praksis.

Styret anbefaler at forslaget vedtas.



6: Fjerne Grupperregel 8 i Langrabben BRL FB gruppe, samt fjerne forhåndsmoderering av innlegg. Sak innstilles av Bård Bendiksen.

Jeg har opplevd at et innlegg på Langrabben BRL Facebook gruppe ikke ble publisert, fordi det inneholdt mild kritikk av Styrets håndtering av Rehab-prosjektet, og dermed var i strid med Regel 8. Jeg mener denne regelen er unødvendig og bør fjernes. Dette er en lukket gruppe med få medlemmer hvor «alle kjenner alle», og det innebærer en viss indre justis, dvs usaklige innlegg vil slås ned på innad i gruppen. Noen ganger er det behov for å kjøre en debatt om f.eks Styrets avgjørelser, og da er det uheldig at Styret har mulighet for å sile ut hva som kan postes. Slik det er nå så må all kritikk sendes til Styret via mail og da blir saken usynlig for andre som kan ha meninger om den, i stedet for å ha en demokratisk diskusjon om den på FB gruppen. Hvis innlegget i ettertid vurderes som ureglementert kan man moderere det bort i etterkant, med begrunnelse, som da vil være en synlig påminnelse om at vedkommende brutt regler. Regel 8 samt forhåndsmoderering begrenser yttingsfriheten innad i Langrabben, og bør derfor fjernes.

FORSLAG TIL VEDTAK:

- A) Grupperregel 8 i Langrabben borettslag sin Facebook gruppe fjernes.
- B) Forhåndsmoderering av innlegg fjernes.

STYRETS INNSTILLING:

Langrabben borettslag sin Facebook gruppe er opprettet av styret, som en oppslagstavle hvor viktig informasjon, som angår borettslaget skal kunne deles med borettslagets beboere. Det er også meningen at beboere skal kunne stille enkle spørsmål som omhandler borettslaget og driften. Denne gruppen er ikke ment som en side for diskusjoner, klager, reklamasjoner eller kommentarer som omhandler borettslagets styre eller dets beboere. Gjeldende grupperregler er opprettet for å opprettholde siden sin intensjon og for å verne om borettslagets beboere. Moderering av innleggene er et virkemiddel for å sikre at grupperreglene overholdes.

Styret mener de selv har eierskap til Facebook siden og hvordan denne skal kunne benyttes. Dersom dette ikke kan aksepteres, vil styret vurdere å avvikle Facebook siden og isteden benytte andre informasjonskanaler, f.eks. BORI-portalen og/eller oppslagstavler.

Styret anbefaler at forslaget avvises.



7: Andelseiere gis fullt innsyn i dokumentasjon knyttet til Rehabiliteringsprosjekt.
Sak innstilles av Bård Bendiksen

I etterkant av anbudsrunder til rehabiliteringen ba jeg Styret om at eierne fikk innsyn i anbudsgrunnlag/tilbud. Dette nektet styreleder med den begrunnelse at denne infoen er konfidensiell og ikke kan deles med oss. Det ble også hevdet at dette heller ikke er relevant for oss å ha innsyn i. Dette er jeg sterkt uenig i. Styret har valgt å kjøre prosjektet uten å involvere eiere i vesentlig grad, altså har muligheten for å påvirke omfang/kostnader vært svært begrenset. Når vi så er tvunget til å godta de avgjørelsene styret har gjort på vegne av oss, så anser jeg det som en selvfølge at vi får fullt innsyn i all dokumentasjon vedrørende anbud og kostnader. Det er våre penger som brukes og jeg kan ikke se et godt argument for at vi ikke skal ha innsyn i dette. Åpenhet og innsynsrett er viktige prinsipper i et demokrati, som BRL jo skal være en variant av. Derfor ønsker jeg en avstemning om dette på GF 2021.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Andelseiere gis fullt innsyn i dokumentasjon knyttet til Rehabiliteringsprosjekt, dvs anbudsgrunnlag samt detaljerte priser på arbeid, materialer, prosjektkostnader osv.

STYRETS INNSTILLING:

Rehabiliteringen av borettslaget ble utlyst som en totalentreprise. Det betyr at detaljpriser på arbeid, materialer m.m. ikke kan sees på isolert. Flere av prisene er også angitt som en rund sum. For å få et riktig bilde av kostnaden til den enkelte tilbyder, må man derfor se på totalprisen den enkelte har tilbudt. Pris på totalpakkene fra de tre aktuelle tilbyderne er redegjort for ifb. med ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte. Her ble all relevant informasjon delt med beboerne, hvoretter det ble vedtatt at vi skulle gå for tilbudet til TKC Prosjekt AS.

Det er m.a.o. ikke riktig at ikke all relevant informasjon er delt og at beboere ikke i vesentlig grad er blitt involvert, slik det hevdes fra forslagsstiller.

Som tidligere forklart er det verken vanlig eller god forretningsskikk å dele underlag som omhandler konkurransesensitiv informasjon, herunder detaljpriser, med flere enn de som er direkte involvert i selve prisforhandlingen. Da slike priser heller ikke vil gi et riktig bilde (ref. totalentreprisemodellen), fastholder styret sin beslutning om ikke å spre disse videre.



Dette forholdet er tematisert en gang tidligere og ble den gang nedstemt. Skulle generalforsamlingen likevel beslutte å behandle saken på nytt, kan dette bare tolkes som mistillit til det sittende styret. Styret vil da ikke ha noe annet valg enn å tre tilbake, slik at nytt styre kan velges.

Styret anbefaler at forslaget avvises.



Langrabben Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Anders Askevold	(valgt for 2 år i 2020)
Sekretær	: Kai Erik Korsgaard Olsen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Jon Dalstein	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Kari-Bente Strand Andersen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Morten Sellin	(valgt for 2 år i 2020)
Ekstra Styremed.	: Espen Reitehaug	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

: Martin Knudsen	(valgt for 1 år i 2020)
------------------	-------------------------

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2018:

Anders Askevold, Jon Dalstein	som delegater
Kari-Bente Strand Andersen, Morten Sellin	som varadelegater

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Langrabben Borettslag ble stiftet 06/03/1985 og har organisasjonsnummer 947122274

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til:

947122274@bori.no

Papirfaktura sendes til:

Langrabben Borettslag

947122274

Postboks 2719, 7439 Trondheim

Bygningsadresser:

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

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



- B 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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og et antall rehabiliteringsmøter. I tillegg har styret behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Budsjettering*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Behandling av løpene saker. Henvendelser fra beboere*
- *Organisering av dugnad*
- *Økonomioppfølging*
- *Oppfølging av leverandøravtaler*
- *Forberede og gjennomføre generalforsamling*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Startet rehabilitering av borettslaget*
- *Byttet ut avfallsbeholdere*
- *Inngått ny avtale med Bergheim Snøservice*
- *Skiftet ut belysning i fellesgarasjene*

Status rehabilitering:

Rehabiliteringsprosjektet er godt i gang og følger i hovedtrekk den avtalte fremdriftsplanen. De første husene vil straks bli malt og forventet ferdigstilling av hele prosjektet er medio november 2021.

Vi har noen kvalitetsutfordringer på de første boligene. Dette dokumenteres og følges opp mot entreprenøren.

Pr. dato er det godkjent 15 større og mindre endringsmeldinger, med en samlet verdi på i underkant av kr 1 250 000,- eks. mva. Disse knytter seg dels til lovpålagte krav og uforutsette utbedringer (f.eks. nye pipebeslag, råteskader, manglende/ defekt fuktsperre m.m.). Beløpet er innenfor avsatt buffer til uforutsette kostnader.

I månedsskiftet februar/mars fikk vi ny prosjektleder fra OPAK. Dette da forrige ressurs ikke hadde en tilfredsstillende kvalitet i sin oppfølging av entreprenøren. Samtidig registrerte vi et overforbruk av timer. Ny ressurs virker å fungere svært godt i rollen og vi følger opp timeforbruket med OPAK.

Dette er et svært krevende prosjekt å følge opp for de involverte – både ift. tidsforbruk og ift. oppfølgingen av entreprenør og dennes arbeid.



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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et negativt driftsresultat på kr 4 898 455 og et negativt årsresultat på kr 4 939 997.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 9 681 675

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Rehabilitering er kostnadsført med rett i underkant av 6 millioner kroner. I budsjettet var det forutsatt at dette startet i 2021 og ikke i 2020, derav avvik.
- Eiendomsskatten var vesentlig høyere enn budsjettet.
- Det var ikke budsjettet med ekstra honorar til styremedlemmene i forbindelse med rehabiliteringen.

Det negative årsresultatet er grunnet rehabilitering i borettslaget og dekkes via låneopptak

Med bakgrunn i den pågående rehabiliteringen, er det verken planlagt eller gjennomført annet betydelig vedlikehold i perioden. Etter at rehabiliteringen er ferdigstilt, vil selve boligmassen være tilnærmet nullstilt. Det vil fortsatt være behov for noe vedlikehold av garasjeanlegg, frittstående boder og lekeplasser, i tillegg til asfaltering av stikkveier, oppkjørsler, tun og p-plasser, så snart rehabiliteringen er ferdigstilt. Rehabiliteringen finansieres ved låneopptak.

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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Det planlegges med vedlikehold av garasjeanlegg, frittstående boder og lekeplasser, så snart rehabiliteringen er ferdigstilt. Videre planlegges det for asfaltering av stikkveier, oppkjørsler, tun og p-plasser. Dette er i hovedsak planlagt finansiert over drift, alternativt med overskuddsmidler etter rehabiliteringsprosjektet.



Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Skedsmokorset, 31.12.2020 / 26.04.2021

Kari-Bente Andersen
styremedlem


Anders Askevold
styreleder


Jon Andre Dalstein
styremedlem

Morten Sellin
styremedlem


Espen Tiljar Reitehaug
styremedlem


Kai Erik Korsgaard Olsen
styremedlem

 Legally signed by
Jon André Dalstein
26.04.2021

 Legally signed by
Morten Sellin
26.04.2021

 Legally signed by
Kai Erik Korsgaard Olsen
26.04.2021

 Legally signed by
Kari-Bente Andersen
26.04.2021

 Legally signed by
Anders Askevold
26.04.2021

 Legally signed by
Espen Tiljar Reitehaug
27.04.2021



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 999 084	3 999 048	3 999 092	3 999 092
Garasje-inntekter		0	0	30 000	0
Sum inntekter		3 999 084	3 999 048	4 029 092	3 999 092
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	36 892	36 328	40 000	29 484
Styrehonorar	3	192 000	160 000	190 000	209 100
Andre honorarer	3	62 550	97 650	0	0
Revisjonshonorar	3	5 069	5 069	5 500	5 500
Forretningsførerhonorar		120 904	117 132	121 000	123 806
Konsulenttjenester	4	31 179	73 300	10 000	10 000
Kontingenter		21 988	23 627	21 800	22 500
Drift og vedlikehold	5	815 106	313 137	283 000	399 875
Større vedlikehold/påkostninger		5 972 436	925 392	0	35 000 000
Forsikringer		251 743	218 522	233 000	268 000
Kommunale avgifter		947 924	901 238	990 000	990 000
Eiendomsskatt		143 492	80 227	84 000	150 000
Energi/fyring	6	59 019	56 704	50 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	7	166 465	177 751	175 000	175 000
Andre driftskostnader	8	70 772	58 516	54 000	52 500
Sum kostnader		8 897 539	3 244 593	2 257 300	37 495 765
Driftsresultat		-4 898 455	754 455	1 771 792	-33 496 673
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		192	7 167	1 000	1 000
Rentekostnader		41 733	910	0	600 000
Sum finansposter		-41 541	6 257	1 000	-599 000
Årets resultat		-4 939 997	760 712	1 772 792	-34 095 673
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	12	-4 939 997	760 712	0	0
Sum disponering		-4 939 997	760 712	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 15	8 040 700	8 040 700
Bygninger	9, 15	30 630 000	30 630 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		38 670 700	38 670 700
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		12 277	18 652
Forskuddsbetalte kostnader		535 550	428 254
Bank		11 623 348	2 855 114
Skattetrekkkonto	10	20 907	0
Sum omløpsmidler		12 192 083	3 302 020
SUM EIENDELER		50 862 783	41 972 720



BALANSE			
	Note	Balanse 31.12.20	
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	5 700	
Opptjent egenkapital	12	19 281 475	
Sum egenkapital		19 287 175	
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	11 630 200	0
Borettsinnskudd	14, 15	17 435 000	17 435 000
Sum langsiktig gjeld		29 065 200	17 435 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 482 137	276 257
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		27 318	0
Påløpne renter		953	0
Annen kortsiktig gjeld		0	34 292
Sum kortsiktig gjeld		2 510 408	310 549
Sum gjeld		31 575 608	17 745 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 862 783	41 972 720

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Lillestrøm 31.12.20

Langrabben Borettslag

Sted: Skedsmokorset, dato: 26.04.2021

Anders Askevold
Styreleder

Kai Erik Korsgaard Olsen
Styremedlem

Morten Sellin
Styremedlem

Espen Tiljar Reitehaug
Styremedlem

Kari-Bente Andersen
Styremedlem

Jon Andre Dalstein
Styremedlem

294 Langrabben Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

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

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 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	3 999 084	2 226 144
Stipulerte renter	0	26 964
Stipulerte avdrag	0	1 745 940
Sum	3 999 084	3 999 048

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	35 892	36 328
Gaver til ansatte	1 000	0
Sum	36 892	36 328

Borettslaget har ingen ansatte.

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



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	192 000	160 000
Utbetalt andre honorarer	62 550	97 650
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 069	5 069
Sum	259 619	262 719

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Juridisk rådgivning	19 276	58 477
Teknisk bistand	0	8 175
Andre forvaltningstjenester	11 903	6 648
Sum	31 179	73 300

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold eiendom	305 188	0
Vedlikehold bygg	763	14 805
Vedlikehold VVS	175 343	7 908
Vedlikehold elektro	63 088	4 689
Vedlikehold utvendige anlegg	11 178	58 512
Andre drift/vedl. holdskostn.	46 996	0
Brannsikring	22 028	65 423
Egenandel forsikringsskader	12 000	20 496
Renholdstjenester	93 438	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	48 673	105 730
Gressklipping	36 413	35 574
Sum	815 106	313 137

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	59 019	56 704
Sum	59 019	56 704

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	166 465	177 751

294 Langrabben Borettslag



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	0	500
Søppeltømming/Container	12 032	11 824
Sanitær- og renholdskostnader	1 358	0
Verktøy og redskaper	6 823	0
Nøkler, låser og skilt	2 591	9 299
Skadedyrarb. & Soppkontroll	13 045	16 621
Kontorrekvisita	0	274
Kostnader tillitsvalgte	4 534	130
Generalforsamling/årsmøte	7 859	5 673
Andre kontorkostnader	12 500	0
IT-Kostnader	6 313	5 602
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	4 766
Reisekostnader, ikke oppgavepliktig	0	36
Gaver	400	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 317	3 193
Velferdskostnader	0	599
Sum	70 772	58 516

Note 9 - Anleggsmidler

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

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

Note 10 - Bundne midler

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
Bankinnskudd for skattetrekk	20 907	0
Sum	20 907	0



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	57	100	5 700

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	24 221 471	23 460 759
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-4 939 997	760 712
Opptjent egenkapital 31.12	19 281 475	24 221 471

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927037526
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	1.50 %
Beregnet innfridd:	30.09.2050
Opprinnelig lånebeløp:	35 000 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	369 800
Opptak i perioden:	12 000 000
Lånesaldo 31.12:	11 630 200
Saldo 5 år frem i tid:	10 019 101

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	29 065 200	17 435 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 670 700	38 670 700

294 Langrabben Borettslag



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	2 991 471	2 255 759
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-4 939 997	760 712
Opptak langsiktig gjeld	12 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-369 800	-25 000
B. Årets endringer disponible midler	6 690 203	735 712
C. Disponible midler 31.12	9 681 675	2 991 471
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	12 192 083	3 302 020
- Kortsiktig gjeld	2 510 408	310 549
= Disponible midler 31.12	9 681 675	2 991 471



Til generalforsamlingen i Langrabben Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Langrabben Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 4 939 997. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

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



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

An Assn. of
Independent Accounting Firms



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

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 27. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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.

An Accountant of
Independent Accounting Firm