



Årsregnskap for regnskapsåret 2008

Organisasjonsnr: 971 275 537
Navn/foretaksnavn: SAMEIET LANGAARDLØKKEN
Forretningsadresse: v/OAE Forretningsførsel AS
Rudssletta 12
1351 RUD

Brønnøysundregistrene
07.09.2020

Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Brønnøysundregistrene

Regnskapsregisteret

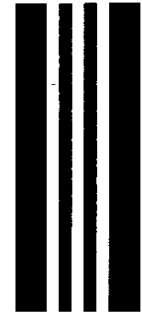
UNNSUNN 000N



VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP

2008

Brønnøysundregistrene
Regnskapsregisteret
8910 BRØNNØYSUND



SAMEIET LANGAARDLØKKEN Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	971 275 537	

Registrerte opplysninger per 28.05.2009		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2008	31.12.2008		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS/Forenklet IFRS selskap IFRS/Forenklet IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den _____ Dato

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten

Vedl.

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

THE

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Utt kregn

M Rets Ant.s

ov.b årsb res bal e.bal gj.bal rev i-rev k-res k-bal k-n k-rev i-k-rev n

atm.n kto d.k ik-fv funk u.off brev



BR-1001-09





11

Sameiet Langaardløkken

**1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 196 864	2 193 864	2 196 864	2 199 264
SUM DRIFTSINNEKTER		2 196 864	2 193 864	2 196 864	2 199 264
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-315 474	-296 228	-360 000	-392 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-7 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 315	-93 725	-98 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-30 123	-17 344	-40 000	-40 000
Kontingenter		-1 300	-1 300	-1 300	-1 300
Drift og vedlikehold	7	-88 876	-272 585	-231 000	-174 000
Forsikringer		-148 189	-135 774	-149 000	-202 000
Kommunale avgifter	8	-244 219	-216 132	-241 000	-255 000
Energi/ fyring	9	-1 004 520	-899 811	-820 000	-985 000
Kabel- / TV-anlegg		-120 404	-102 080	-105 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-69 297	-67 091	-71 000	-58 000
SUM DRIFTSKOSTN.		-2 188 466	-2 169 570	-2 184 300	-2 404 300
DRIFTSRESULTAT:		8 398	24 294	12 564	-205 036
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	11	41 890	24 620	25 000	30 000
Finanskostnader	12	-136	-739	0	0
RES. FINANSINNT/KOSTN.		41 754	23 881	25 000	30 000
ÅRSRESULTAT		50 152	48 175	37 564	-175 036
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		50 152	48 175		



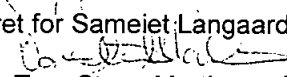
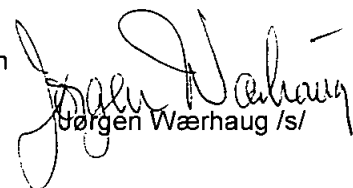
12

Sameiet Langaardløykken

1097 - SAMEIET LANGAARDLØKKEN
BALANSE

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/ lokaler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		8 698	9 299
Kortsiktige fordringer	14	40 372	7 850
Håndkasse		868	1 277
Driftskonto i OBOS		134 460	345 525
Sparekonto i OBOS		806 774	629 121
SUM OMLØPSMIDLER		991 172	993 072
SUM EIENDELER		991 173	993 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		617 219	567 067
SUM EGENKAPITAL		617 219	567 067
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		116 266	86 461
Leverandørgjeld		129 674	192 426
Skyldig offentlig myndigheter	15	27 849	8 750
Annen kortsiktig gjeld	16	100 165	138 370
SUM KORTSIKTIG GJELD		373 954	426 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		991 173	993 073
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23 mars 2009


Andreas Norem /s/I styret for Sameiet Langaardløykken

Tom Steen Martinsen /s/
Jørgen Wærhaug /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	33 600
Felleskostnader	2 120 280
Vaktmesterleiligheten	42 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 196 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-185 285
Overtid	-18 293
Lønn rengjøringshjelp	-29 610
Påløpne feriepenge	-27 983
Fri bolig	-25 416
Naturalytelser, fri bil, etc. speil	25 416
Arbeidsgiveravgift	-49 612
Pensjonskostnader	-3 270
Yrkesskadeforsikring	-1 800
Refusjon sykepenge	378
SUM PERSONALKOSTNADER	-315 474

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 5 204, jfr. note 10.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr 8 750, og er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Advokatfirmaet Arntsen	-10 500
Adv.firmaet Storeng, Beck & Due Lund	-11 438
Hammersborg Eiendomsdrift	-8 185
SUM KONSULENTHONORAR	-30 123



14

Sameiet Langaardløkken

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 327
Drift/vedlikehold VVS	-36 886
Drift/vedlikehold elektro	-7 272
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-4 988
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 913
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 491
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 876

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-142 560
Feieavgift	-5 481
Renovasjonsavgift	-96 178
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 219

NOTE: 9**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-180 469
Olje	-824 052
SUM ENERGI / FYRING	-1 004 520

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 261
Verktøy og redskaper	-188
Telefon-/kontormaskiner	-2 590
Driftsmateriell	-5 014
Lyspærer og sikringer	-2 629
Andre fremmede tjenester	-4 225
Kontor- og datarekvisita	-205
Trykksaker	-2 429
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-720
Møter, kurs, oppdateringer mv	-1 346
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 204
Andre kontorkostnader	-50
Telefon/bredbånd	-11 605
Porto	-11 629
Drivstoff biler, maskiner osv	-639
Gaver	-1 515
Bank og kortgebyr	-9 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 297



NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS	3 386
Renter bank	37 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andre renteinntekter	79
SUM FINANSINNETEKTER	41 890

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	-136
SUM FINANSKOSTNADER	-136

NOTE: 13

LEILIGHETER

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: Nr 39

NOTE: 14

KORTSIKTIGE FORDRINGER

IF, løpende skadesaker	38 449
OEF, refusjon	1 923
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 372

NOTE: 15

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-9 012
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 837
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-27 849

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-27 983
Gjerde og Sikringservice, tilbakeholdt	-10 000
Gjeld ansatte/tillitsvalgte	-243
Gjeld ansatte/tillitsvalgte	-1 940
Avsatt styrehonorar	-60 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-100 165



Brønnøysundregistrene

Regnskapsregisteret

+ VEDLEGG TIL ÅRSREGNSKAP 2008

Brønnøysundregistrene
Regnskapsregisteret
8910 BRØNNØYSUND

SAMEIET LANGAARDLØKKEN Postboks 6668 St. Olavs Plass 0129 OSLO	Organisasjonsnr.	ESEK
	971.275.537	

Registrerte opplysninger per 19.05.2009		Eventuelle endringer dette regnskapsåret	
Startdato	Avslutningsdato	Startdato	Avslutningsdato
01.01.2008	31.12.2008		
Konsernforhold Foreninger som følger regler for frivillig virksomhet, kan ikke være morselskap	Morselskap NEI	Endret konsernforhold <input type="checkbox"/> Morselskap <input type="checkbox"/> Ikke morselskap	

Årsregnskapet er satt opp etter reglene for frivillig virksomhet Avkrysning er kun aktuelt for foreninger (FLI) som er registrert i Frivillighetsregisteret

Hvis enheten ikke følger norsk regnskapslov eller frivillighetsregisterloven, kryss av IFRS/Forenklet IFRS selskap IFRS/Forenklet IFRS konsern

Hvis enheten velger å avvike fra regnskapsloven § 6-1, kryss av Funksjon selskap Funksjon konsern

Følges regnskapsreglene for små foretak? Ja Nei

Jeg bekrefter at vedlagte årsregnskap er fastsatt av kompetent organ den Dato 26/5-09

Sted/dato, Underskrift av representant for enheten
Dato 26/5-09 *Silje Ølse*

Bare til bruk for Regnskapsregisteret

G NYVE Admr Kregn Ja Nei Utl kregn

M Rets Ant.s

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ov.b	årsb	res	bal	e.bal	gj.bal	rev	i-rev	k-res	k-bal	k-n	k-rev	i-k-rev	n	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
alm.n	kto	d.k	ik-fv						funk	u.off	brev			

BR-1001-09



INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009

Ordinært sameiermøte i Sameiet Langaardløkken, avholdes tirsdag 28. april 2009, kl. 19.00 på Berle Skole, Professor Dahls Gate 30, 2. etg., Oslo.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og en sameier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2008

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2008

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2009

5. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

6. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn forslag som skal behandles.

Det vil bli gitt en orientering om utskiftning av tak for Løvenskioldsgate 20

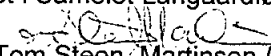
Sameiets vedtekter og husordensregler er tatt inn som egne vedlegg.

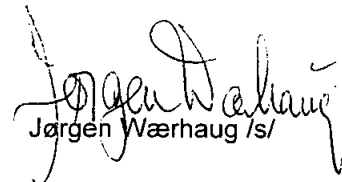
7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité

Beboermøte
Eventuelt


Andreas Norem /s/

Oslo, 23 mars 2009
Styret i Sameiet Langaardløkken

Tom Steen Martinsen /s/


Jørgen Wærhaug /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Andreas Norem	Briskebyvn. 84 B
Styremedlem	Tom S. Martinsen	Briskebyvn. 86 A
Styremedlem	Jørgen Wærhaug	Løvenskioldsgt. 22 B

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Marius Gahr Wendelborg	Briskebyvn. 86 A
Varamedlem	Nikolai K Winge	Schivesgt. 1 B

VALGKOMITEEN HAR BESTÅTT AV

Hellen Mathisen og Grethe Huseby

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 3 styremedlemmer er det ingen kvinner og 3 menn.
Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.
Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har 1 ansatt.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.
Sameiets revisor er PKF Revisjon AS.

EIENDOMMEN

Sameiet består av 84 seksjoner, inkl. 1 vaktmesterseksjon og 2 næringsseksjoner.
Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971275537.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har følgende gårds- og bruksnummer :
212 - 22

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE

Vaktmester Berhane Haile ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon 22 44 69 43 eller 45 44 72 83.



FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 3271097. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no.

Oppfølging av forsikringsaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Seksjonseier har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN

Sameiet vil i løpet av våren 2009 ta opp lån på kr 3 200 000,- i DnB NOR. Det ble vedtatt på ekstraordinært sameiermøte i november 2008.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt



omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon
- Fri bruk av fasttelefon hver lørdag (kun startpris på 89 øre pr samtale uansett varighet).

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni
- Bredbåndstelefoni
- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

GET er leverandør av kabel-TV tjenester til sameiet, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Gets servicetelefon 02123 er betjent mandag - fredag mellom kl. 09.00 og 22.00 og lørdag - søndag mellom kl. 12.00 og 20.00. Feilmelding og support kan også meldes på www.get.no.

Gets kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytning til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og "gjør det selv pakker" for telefoni. På Gets hjemmeside www.get.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter. OBOS og Get har inngått avtale for beboere i boligselskaper forvaltet av OBOS-konsernet om kollektiv avtale på Digital TV, internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS har fremforhandlet avtale med LOS for leveranse av el-kraft.

Opprinnelig avtale med LOS utløp den 31.12.2008. OBOS har forlenget avtalen fra 01.01.2009 – 31.12.2011 med de samme fordelene som i forrige periode.

Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

Dette gjelder kun strøm til fellesområde og ikke privatabonnement for den enkelte leilighet. Resultatet av kraftforvaltningsavtalen har gitt besparelser også i 2008. Det har vært store områdemessige variasjoner i Norge i 2008, men målt mot gjennomsnittlig spotpris ser besparelsene ut til å bli ca 11 %.

AVTALE OM OLJELEVERANSE

OBOS har fremforhandlet en ny avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass, pellets, elektrisk strøm til elektrokjeler og andre fyringsrelaterte produkter.

Rabatten gis på Statoils til enhver tid gjeldende listepreis



Ved utgangen av 2008 var rabatten på 168,5 øre per liter eks mva.
Ved bestilling av olje fra Statoil via internett gis det en ytterligere rabatt på 3 øre per liter
Sameiet har tiltrådt denne avtalen.

ENERGIREGNSKAP

Formålet med et energiregnskap er å gi styret en oversikt over sameiets energiforbruk. Oversikten viser til hvilket formål energien i sameiet brukes (romoppvarming, beredning av varmt tappevann, belysning, gårdslys, fellesvaskeri, etc.).

For sameiet innebærer dette at energiregnskapet gir styret en mulighet til å følge forbruksutviklingen over tid, noe som gjør det mulig å sammenligne forbruket i sameiet med tilsvarende boligselskaper.

Dette gir styret et godt beslutningsgrunnlag ved vurdering av energibesparende tekniske tiltak. Tiltak som kan føre til økonomiske besparelser på lengre sikt.

Energiregnskap for Langaardløykken boligsameie.

Hva er et energiregnskap:

Et energiregnskap minner mye om et tradisjonelt økonomisk regnskap for et boligselskap, men man dokumenterer energiforbruk i kWh i stedet for økonomisk forbruk i kr.

Hvordan brukes et energiregnskap:

Energiregnskapet gir verdifull informasjon om hva som benyttes av energi, og hva energien brukes til. Ved å sammenligne eget forbruk med forbruket i andre boligselskaper får man verdifull informasjon om hvorvidt forbruket er rimelig, eller om det bør iverksettes tiltak for å redusere forbruket.

Energiforbruk i 2008:

Gjennomsnittsförbruk i borettslaget: 226 kWh/m²

Forbruket i andre sammenlignbare bygninger er ca 230 kWh/m². Den sammenlignbare bebyggelsen har generelt et høyt energiforbruk. Langaardløykken borettslag har et forbruk under gjennomsnittet for denne gruppa. Dette er en tydelig forbedring i forhold til tidligere år da Langaardløykken har hatt et forbruk godt over gjennomsnittet.

Hva brukes energien til:

Strøm og olje til oppvarming og tappevann:	182 kWh/m ²
Strøm til husholdning:	38 kWh/m ²
Strøm til andre fellesformål:	6 kWh/m ²

Forbruksutvikling:

Langaardløykken borettslag etablerte tjenesten energiregnskap i 2006. Det er innhentet forbruksdata for 2005-2008. Oppstillingen viser en viss nedgang i forbruket fra 2005 til 2007 for oppvarming. Det øvrige forbruket holdt seg relativt stabilt. Fra 2007 til 2008 har det vært en betydelig reduksjon i varme- og varmtvannsförbruket.



Totalforbruk i 2005:	280	kWh/m ²
Totalforbruk i 2006:	267	kWh/m ²
Totalforbruk i 2007:	266	kWh/m ²
Totalforbruk i 2008:	226	kWh/m ²

Av det totale energiforbruket er det oppvarming og varmtvann som utgjør den største andelen. Derfor er det svært viktig å vurdere om det er forbedringspotensiale på varmeanlegget.

Grunnleggende forutsetninger for å kunne regulere varmeforbruket på en fornuftig måte er:

- Nøyaktig og riktig styring av tur- og returtemperatur til radiatorene.
- Termostatventiler på alle radiatorer. Eventuelt en moderne styring av tur- og returtemperatur til radiatorene som tar hensyn til varmelagring i bygget, forsinkelser i temperaturreguleringen av anlegget, prognoser for forventet endring i vær og temperatur og varierende aktivitet i leilighetene gjennom døgnet.

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD

Det vil bli igangsatt oppussing av trapperom og utskifting av inngangsdører mellom trapperom og leiligheter.

STYRETS ARBEID

I perioden 2008-2009 har det vært avholdt 7 styremøter. Mange saker har vært drøftet og løst uten styremøte via mail og telefon. Styret har også foretatt befaringer på fellesområdene.

Det har blitt sendt ut 1 rundskriv.

Vedlikehold

Styret har brukt mye tid på arbeidet med å ferdigstille tilbud på oppussing og utskifting av inngangsdører mellom oppgang og leilighet. Oppussingsarbeidet vil igangsettes våren 2009.

Det har vært høy driftssikkerhet på oljefyrer etter tidligere års reparasjoner. Pga tidligere vedlikehold/oppgraderinger av fyrovner, har forbruket av energi pr kvm sunket med ca 15 % fra 2007 til 2008.

Det har ikke vært foretatt større vedlikeholdsarbeid av Sameiets bygningsmasse eller uteområder.

Styret er i ferd med å få flere tilbud på utskifting av tak på Løvenskioldsgate 20. Styret vil etter all sannsynlighet anbefale at taket skiftes ut ettersom dette taket ikke har fått noen oppgradering på flere tiår, samt at det er lekkasjer. Kostnaden for takutskiftningen vil bli belastet Sameiets egenkapital.

Dugnad har blitt avholdt med et relativt svakt oppmøte, hvor ca. 16 seksjoner var representerte. Styret finner det beklagelig at ikke flere vil ivareta de fine fellesarealene og håper på et bedre oppmøte våren 2009.03.27



Annet

Styret har opprettet en egen nettside for Sameiet. Her vil nyttig informasjon bli lagt ut i løpet av våren. Adressen er www.langaardlokken.no

Det har blitt gjennomført et energiregnskap som viste at sameiets energiforbruk er høyere enn gjennomsnitt.

Etter at Sameiets budsjett for 2009 ble satt opp og revidert, er det satt i gang kostnadsbesparende tiltak. Styret har byttet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige etter å ha innhentet tilbud. Dette vil gi en årlig besparelse på ca. kr 50 000,-. Samtidig er det ting som tyder på at energiprisen vil bli lavere i 2009. Det pågår også en full gjennomgang av utgifter til vaktmester og trappevask. Styret har derfor håp om at det negative resultatet ikke vil bli så stort som budsjettert.

Styret har fortsatt arbeidet med pålegg om maling av vinduskarmer. Dessverre er det fortsatt sameiere som ikke har etterkommet årsmøtets tidligere vedtak om maling av vinduskarmer. Styret synes det er svært beklagelig at enkelte sameiere ikke ønsker å følge opp pålegg om vedlikehold av vinduskarmer.

Vi har hatt en løpende dialog på videre vedlikehold.

REGNSKAPET FOR 2008

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årets resultat på kr 50 152,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

INNETEKTER

Inntektene i 2008 var til sammen kr 2 196 864,- som budsjettert.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var på kr 2 188 466,- mot budsjettert med kr 2 184 300,-, som er et uvesentlig negativt avvik på kr 4 166,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 231 000,-, mens regnskapet viser kr 88 876,-. Det er ingen spesiell årsak til avviket, drift og vedlikehold av sameiet er blitt mindre kostbart enn forventet da budsjettet ble lagt høsten 2007.

Energi ble budsjettert med kr 820 000,-, mens regnskapet viser kr 1 004 520,-. Forbruket av olje er gått opp i forhold til 2007 mens elektrisk strøm har gått ned i forhold til 2007.



Revisors honorar for regnskapsåret 2008 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 26.1.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5,00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indekssøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.



INNETEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2009 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2009.)


Oversikten er basert på uendrede felleskostnader for året 2009. Det vil allikevel bli en økning i felleskostnadene fra 1. juli 2009 på grunn av oppussing av oppganger. Det henvises til tidligere skriv av november 2008, jfr vedtak på ekstraordinært sameiermøte i november 2008. Det vil bli sendt ut varsel om økning av felleskostnadene i god tid før 1. juli 2009.

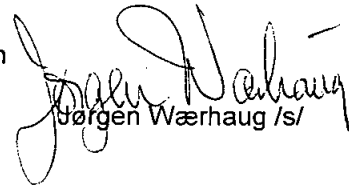
Oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 175 036,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 23 mars 2009


Andreas Norem /s/

I styret for Sameiet Langaardløkken

Tom Steen Martinsen /s/


Jørgen Wærhaug /s/



PKF Revisjon AS
Statsautoriserte Revisorer

PKF

Accountants &
business advisers

Til sameiermøtet i

Sameiet Langaardløkken

SF/JM/3567

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Langaardløkken for regnskapsåret 2008, som viser et overskudd på kr 50 152. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre og forretningsfører. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll- systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- eierne har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge

Oslo, 30. mars 2009
PKF Revisjon AS


Steinar Farstad
Statsautorisert revisor

Telefon +47 23 19 63 00 Telefaks +47 23 19 63 01
E-mail: pkfrevisjon@pkf.no Web: www.pkf.no Org.nr.: 979 605 994
PKF Bogstadveien 27B NO-0355 Oslo

Medlemmer av Den norske Revisorforening.
The PKF International Association is an association of legally independent firms.