



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 137 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 860	508 362
Sum inntekter		613 860	508 362
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		584 377	399 561
Sum kostnader		641 427	456 611
Driftsresultat		-27 567	51 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 882	2 710
Sum finansinntekter		15 882	2 710
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 882	2 710
Resultat før skattekostnad		-11 685	54 461
Årsresultat		-11 685	54 461
Totalresultat		-11 685	54 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 685	54 461
Sum overføringer og disponeringer		-11 685	54 461



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			
Kundefordringer		690	
Andre fordringer		6 169	13 833
Sum fordringer		6 859	13 833
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 026	127 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 026	127 138
Sum omløpsmidler		215 885	140 971
SUM EIENDELER		215 885	140 971

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 411	121 096
Sum opptjent egenkapital		109 411	121 096
Sum egenkapital		109 411	121 096
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		94 517	9 645
Annen kortsiktig gjeld		11 957	10 230
Sum kortsiktig gjeld		106 474	19 875
Sum gjeld		106 474	19 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 885	140 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398195

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 137 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 928 137 880
LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		613 860	508 362
Sum inntekter		613 860	508 362
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		584 377	399 561
Sum kostnader		641 427	456 611
Driftsresultat		-27 567	51 751
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 882	2 710
Sum finansinntekter		15 882	2 710
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		15 882	2 710
Resultat før skattekostnad		-11 685	54 461
Årsresultat		-11 685	54 461
Totalresultat		-11 685	54 461
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 685	54 461
Sum overføringer og disponeringer		-11 685	54 461



Organisasjonsnr: 928 137 880
LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer		690	
Andre fordringer		6 169	13 833
Sum fordringer		6 859	13 833
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		209 026	127 138
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 026	127 138
Sum omløpsmidler		215 885	140 971
SUM EIENDELER		215 885	140 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		109 411	121 096
Sum opptjent egenkapital		109 411	121 096



Sum egenkapital	109 411	121 096
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	94 517	9 645
Annen kortsiktig gjeld	11 957	10 230
Sum kortsiktig gjeld	106 474	19 875
Sum gjeld	106 474	19 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	215 885	140 971



Organisasjonsnr: 928 137 880
LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE

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

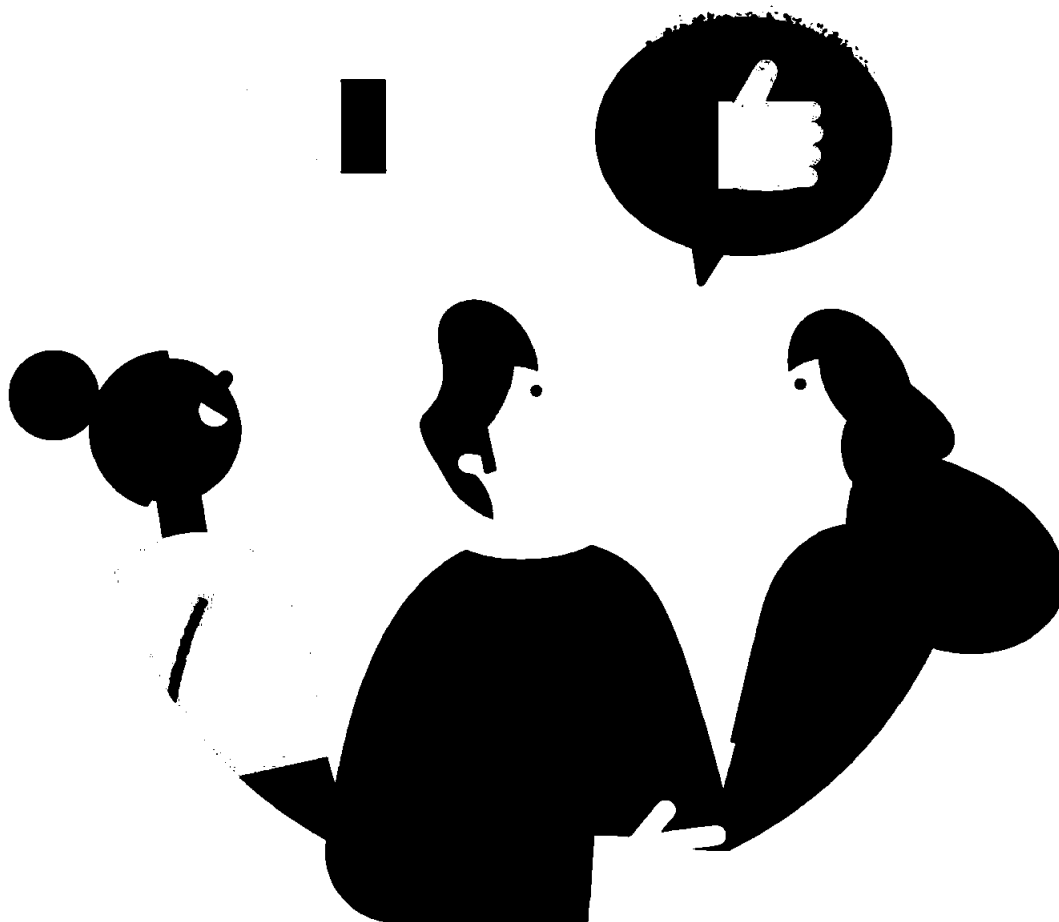
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

2326 Langhus Gård Kollen Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Langhus Gård Kollen Sameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 15. april 2024 kl. 18:00, Storsalen Langhuset
(Gamle vevelstad vei 34, 1405 Langhus)**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registrering gjøres digitalt ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Langhus Gård Kollen Sameie
avholdes mandag 15. april 2024 kl. 18:00, Storsalen Langhuset**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styrets arbeid

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. FORSLAG FRA STYRET

- A) Leasing av robotklippere (vedtak)
- B) Orientering om felles bod (Ikke vedtak)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av varamedlem

Styret i Langhus Gård Kollen Sameie

Eyvind Grytting Susanne Kalleberg Margit Grønbech Hansen Karoline Skår

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



1. KONSTITUERING (Tas på årsmøte)

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

A - Årsrapport og regnskap for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eyvind Grytting	Arnljot Kjeldaas' Vei 24
Styremedlem	Susanne Kalleberg	Arnljot Kjeldaas' Vei 34
Styremedlem	Margit Grønbech Hansen	Arnljot Kjeldaas' Vei 18
Styremedlem	Karoline Skår	Arnljot Kjeldaas' Vei 7

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lg.kollen@styrerommet.no

Se Langhus Gård Kollen Sameie hjemmeside på <https://vibbo.no/2326> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Langhus Gård Kollen Sameie

Sameiet består av 29 seksjoner. Seksjon 1-28 er boligseksjoner.

Seksjon 29 er en næringsseksjon som gjelder garasjen i kjelleren.

Langhus Gård Kollen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928137880, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 156

BESKYTTET



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

Langhus Gård Kollen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Driftsinntektene er kr 41 860 høyere enn budsjettert og skyldes økte felleskostander.

Driftskostnadene er kr 142 377 høyere enn budsjettert og skyldes blant annet at det er brukt mer på drift og vedlikehold og andre driftskostnader enn budsjettert for. Inkludert i dette er innkjøp av gressklippere. I tillegg har strømprisene vært høye, og vi har brukt mer på strøm enn budsjettert. Service på ventilasjon er også inkludert her, og dessverre mottok vi fakturaen for 2022 veldig sent, slik at vi har dobbel kostnad for dette i 2023.

Resultat

Årets resultat på kr – 11 685 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Årsaken til det negative resultatet, er som nevnt at vi har en dobbel kostnad i 2023, hvor ca 70 000 tilhører 2022.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 109 411.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 101 000 til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste par årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Kollen Sameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus Gård Kollen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva

BESKYTTET



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. 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PDF-Signatur. PDF-Advanceret Elektronisk Signatur. Dette sikkerhetsdokumentet og dets vedlegg er beskyttet av elektronisk signatur.

1.0-1177

BESKYTTET



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

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

02/16/2024 15:04:59

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

BESKYTTET



LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 137 880, KUNDENR. 2326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	613 860	445 242	572 000	673 000
Andre inntekter		0	63 120	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		613 860	508 362	572 000	673 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 563	-5 000	-4 000	-4 000
Regnskapsførerhonorar		-79 183	-72 375	-80 000	-83 500
Konsulenthonorar	6	-1 746	-13 800	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-180 409	-67 875	-95 000	-101 000
Forsikringer		-152 683	-137 698	-147 000	-168 000
Energi/fyring		-34 089	-13 020	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	0	0	-3 700
Andre driftskostnader	8	-128 116	-89 794	-91 000	-123 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-641 427	-456 611	-499 050	-575 250
DRIFTSRESULTAT		-27 567	51 751	72 950	97 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 882	2 710	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 882	2 710	0	0
ÅRSRESULTAT		-11 685	54 461	72 950	97 750
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	54 461		
Fra opptjent egenkapital		-11 685	0		

BESKYTTET



LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 137 880, KUNDENR. 2326

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 940	0
Kundefordringer		690	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 499	10 875
Andre kortsiktige fordringer	10	729	2 958
Driftskonto OBOS-banken		209 019	127 138
Skattetrekkskonto OBOS-banken		7	0
SUM OMLØPSMIDLER		215 885	140 971
<hr/>			
SUM EIENDELER		215 885	140 971
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		109 411	121 096
SUM EGENKAPITAL		109 411	121 096
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 957	10 230
Leverandørgjeld		94 517	9 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		106 474	19 875
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		215 885	140 971
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 13.02.2024
Styret i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Eyvind Grytting

Margit Grønbech Hansen

Susanne V. Kalleberg

Karoline Skår

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	378 000
Felleskostnader brøk	155 892
Service/ vedlikehold	79 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	613 860

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 563.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 746
SUM KONSULENTHONORAR	-1 746

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 650
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-161 805
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 175
Kostnader dugnader	-2 388
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 409

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 728
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 374
Driftsmateriell	-21 670
Lyspærer og sikringer	-699
Vaktmestertjenester	-42 483
Snørydding	-22 214
Andre fremmede tjenester	-844
Andre kontorkostnader	-459
Bank- og kortgebyr	-2 648
Velferdskostnader	-8 999
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 116

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 215
SUM FINANSINNTEKTER	15 882

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	729
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	729

B - Styrets arbeid juni 2023-april 2024

Styret har i løpet av året gjennomført 9 styremøter, svart på ca 150 e-poster, samt 170 vibbo meldinger. Under ser dere noen av sakene vi har jobbet med.

Hovedsaker

- Styret har gjennomført ettårsbefaring utendørs sammen med JM, styret fortsetter å følge opp JM til alle puntene er utbedret.
- Det ble avtalt at Lindahl skulle ta opp alle terrassebordene, og legge disse på nytt i henhold til instruks. Vi følger opp JM/Lindahl og skal ha en befaring av arbeidet i god tid før sommeren.
- Vi har også en avtale med JM om at Lindahl skal tette for fugler. Denne jobben er fortsatt ikke helt ferdig. Vi følger opp.
- Styret har fulgt opp at sikring mot mus ble gjennomført.
- Det ble satt opp pottler langs veien for å tydeliggjøre at dette er en bilfri gate, og for å få ned farten på bilene som kjører, spesielt budbiler/ODA o.l. Dette grepet hadde god effekt, pottene er satt bort for vinteren, men vil bli satt ut igjen så fort snøen forsvinner og grusen er fjernet.
- Styret har handlet inn gressklippere, trillebår og diverse annet utstyr vi trenger.
- Det ble organisert og gjennomført dugnad, takk til alle som stilte.
- Fått lagt opp strøm til juletreet på lekeplassen (midlertidig – takk til Magnus)
- Vi har vurdert ulike steder for å sette opp en redskapsbod, dette blir omtalt i egen sak på årsmøte.
- Styret har hatt befaring og gjennomført tynning og opprydding av skogen nedenfor Hilda R3-3 og R3-2. Det var flere døde furuer og byveksten av grantrær måtte fjernes. Det ble også fjernet et dødt tre bak Kristine R2-1, dette har JM har gått med på å dekke kostnaden for.
- Styret har sett på muligheten for å lease robotgressklippere. Harald Grønvold AS har vært og testet på alle fellesområder, og det vil fungere bra, men er kostbart. Vi må i tillegg klippe noe manuelt. Dette er en av sakene til diskusjon og avstemming på årets årsmøte.
- Vaktmester og servicetjenester – ventilasjon, garasje, skadeverk, brøyting/strøing og øvrig.
- Serviceavtale med Movel på elbilladere.

Økonomi

- Utarbeidet budsjett for 2024
- Forhandlet pris med OBOS, og har fått til en billigere avtale
- Forhandlet pris på avtalen med Anticimex og fått til en billigere avtale
- Byttet strømleverandør og fått en bedre avtale

BESKYTTET



Sosialt

- Planlagt og pyntet til julegateåpning og julegrantenning
- Avholdt sommerfest, vi håper årets fest får bedre vær
- Blomster til nybakte foreldre

Diverse

- Styret jobber kontinuerlig med å besvare henvendelser på mail og vibbo
- Område med postkassene på endeveggen ved nedgang til garasje, vil bli asfaltert løpet av vår/sommer 2024 – JM koster dette.
- I samarbeid med flere beboere funnet en god løsning mtp solskjerming på Gunn og Kristine. Pergola med støttestolpe i midten kan fjernes dersom rammeverket styrkes med en ekstra bjelke. Dette vil gjøre det mulig å montere markise på undersiden. Dette er gjort i flere boliger. Snekker Evensen har gjennomført arbeidet på samtlige boliger og kan kontaktes ved ønske
- Utomhusplan er under arbeid fortløpende. Det er godkjent planting av hekk på oversiden av Hilda som en forlengelse av hekken som er plantet fra Løvold. Det er ikke godkjent planting av hekk på nedsiden av Hilda for å «ramme inn» bruksområdet. Det er også godkjent at Kristine-husene kan fjerne gress frem til hekken dersom ønskelig.
- Dørpumper til garasjen var uforholdsmessig dyrt pga brannvernssensorer. Styret har derfor valgt å ikke gå til innkjøp av dette. Husk å lukke dører.
- Styret har mottatt en henvendelse fra Knut Hegna vedrørende fartsdemping i Arnljot Kjeldaas vei. Styret synes initiativet var godt, og vil kontakte kommunen for å forsøke og finne en løsning.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har budsjettet med samme godtgjørelse som i fjor, totalt 50 000 kr dette fordeles på følgende måte;

- Styreleder kr 20.000
- Styremedlem kr 10.000 pr stk
- Varamedlem mottar ikke godtgjørelse.

Godtgjørelsen er skattepliktig.

FORSLAG FRA STYRET

BESKYTTET

A. Leasing av robotklippere (Vedtak)

Sak til årsmøte i Langhus gård kollen Boligsameie: Leasing av Husqvarna robotklippere for vedlikehold av fellesarealer

Bakgrunn: Langhus gård Kollen Boligsameie hadde fra oppstart 2022, ett år med gartnertjeneste fra Løvold AS for å etablere utearealet i sameiet. Dette ble finansiert av JM, og ble terminert sommeren 2023.

Styret hentet inn pristilbud på tilsvarende gartnertjenester fra ulike leverandører. Blant annet Facilitek (nåværende vaktmester), Løvold og Alt-man AS vaktmesterkompani. Konklusjonen på dette, var at det ble uforholdsmessig dyrt i forhold til størrelsen på sameiet med en prislapp på flere hundre tusen kroner i året.

Styret så videre på tillegg til eksisterende vaktmesteravtale med sommertjenester som gressklipping og kantklipping av fellesarealer. Dette ville kostet ca 30.000-60.000 kroner ekstra i året, avhengig av intervall og arbeidsmengde (groforhold). Erfaringer fra første år, tilsa at intervallene ville blitt uforholdsmessig regelmessig, og at dette ville blitt for kostbart for sameiet.

Det ble også vurdert innkjøp av robotgressklippere for vedlikeholdsklipping av fellesareal daglig. For at dette skal fungere på så store områder, og over tid, er eneste løsning å gå for industrielle klippere med GNNS (Global satellitt navigation service) styring i stede for, eller i tillegg til kantrå. Videre er vi avhengig av vedlikehold og vinterlagring av disse, samt installasjon og veiledning. Pr d.d er de eneste som levere slike tjenester Husquarna AS. De leverer robuste gressklippere med GNSS styring og 4wd som kan klippe skråninger og det relativt krevende fellesarealet vi har på Kollen. Det ble gjennomført befaring, og prøveprosjekt med en klipper som ble installert på området. Dette var vellykket.

Sameiet fikk tilbud på leasing av to stk robotklippere ferdig installert og med vedlikehold og vinterlagringsavtale til 3.000 kroner pr måned over 60 mnd. Totalt 180.000 kroner (36.000kr pr år).

Etter en totalvurdering av alle muligheter, valgte styret å gå til innkjøp av egne gress- og kantklippere til ca 15.000 kroner, og gjennomføre ett prøveår, der gressplen og øvrig grøntareal ble vedlikehold basert på dugnadsprinsippet, og hver husrekke hadde ansvar for sitt areal.

Etter ett år med dugnad, er erfaringene at det hovedsakelig er noen få enkeltpersoner som tar ansvar og sørger for at gresset blir klipt i store deler av sameiet. Deler av arealet blir også delvis misligholdt, ved at det går for lang tid før gresset blir klippet, eller at det blir klippet ujevnt og at kantklipping ikke blir utført. Det er også uforholdsmessig mye slitasje og dårlig vedlikehold av utstyr, som ikke den enkelte tar ansvar for etter klipping, og som medfører ekstraarbeid for andre i form av reparasjonstid og ekstrakostnader for sameiet.

BESKYTTET

Sameiet har ingen helhetlig plan for dumping av hageavfall, og dette hoper seg derfor opp ved gjerder og i utkant av sameiets eiendom.

Styret i boligsameiet står overfor en beslutning om vedlikehold av fellesarealenes gressflater. Alternativene som vurderes er leasing av robotklippere fra Husqvarna, inkludert service og vinterlagring til en kostnad av 3000 kr per måned, eller å fortsette med manuell klipping på dugnad med tradisjonelle gressklippere.

Argumenter for leasing av Husqvarna robotklippere:

1. **Effektivitet og tidsbesparing:** Robotklippere kan arbeide selvstendig uten menneskelig intervensjon, noe som frigjør tid for beboerne som tidligere har deltatt i dugnad.
2. **Jevnere og mer estetisk plen:** Robotklippere kan holde gresset jevnt klipt til enhver tid, noe som bidrar til et mer estetisk tiltalende fellesområde.
3. **Reduserte fysiske krav:** Ingen fysisk belastning for beboerne sammenlignet med manuell klipping.
4. **Inkludert service og vinterlagring:** Leieavtalen dekker vedlikehold og lagring, noe som eliminerer bekymringer og ekstra kostnader for vedlikehold og oppbevaring av utstyr.
5. **Forutsigbare kostnader:** En fast månedlig kostnad gjør budsjettplanleggingen enklere.

Argumenter mot leasing av Husqvarna robotklippere:

1. **Kostnader:** Leieprisen på 3000 kr per måned kan være en betydelig utgift for sameiet, spesielt sammenlignet med nærmest null kostnad ved dugnadsbasert klipping.
2. **Teknologisk avhengighet:** Ved å stole på robotteknologi, kan sameiet bli sårbar for tekniske feil eller nedetid, som kan resultere i dårlig vedlikeholdte fellesområder.
3. **Sikkerhetsrisiko:** Robotklippere kan representere en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og kjæledyr i boligsameiet, eller bli utsatt for skade og hærverk. Imidlertid er disse robotene utstyrt med sensorer som skal stoppe for og unngå ting på bakken, barn eller andre som kommer i veien.
4. **Mindre samhold i boligsameiet:** Dugnader kan bidra til samhold og fellesskap blant beboerne. Ved å fjerne dette behovet kan en viktig sosial funksjon gå tapt.
5. **Vedlikehold:** Selv om robotklippere er relativt selvgående, krever de fortsatt monitorering og fortløpende utbedring når de stanser, setter seg fast eller trenger omsorg. Dette vervet tilfaller minimum en av sameiets beboere, og kan ikke i det daglige følges opp gjennom leasingavtalen. I tillegg er det mange barn i sameiet. Leker og annet vil bli lagt igjen på plenen, og hindre robotene å komme til for klipping. I tillegg må det tidvis klippes med kantklipper der roboten ikke kommer til. De små hageflekkene sånn som foran og bak enkelte av Hilda husene, samt trange, eller ekstra bratte arealer, må fremdeles slås manuelt av beboerne.



Diskusjon: Det må vurderes om de økte kostnadene ved leasing av robotklippere er berettiget av fordelene de bringer. Dette innebærer en vurdering av boligsameiets økonomi, beboernes ønsker og behov, samt de praktiske og sosiale konsekvensene av å bytte til automatisert vedlikehold av gressområdene.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøte stemmer over følgende:
 - A) **Leasing av robotklippere – 3000kr pr måned (totalt 180.000 kroner over fem år).**
 - B) **Fortsette dugnadsklipping (Innebærer økt felles innsats)**

Styrets har vurdert og forkastet kjøp av robotklippere med finansiering i lån, da dette vil koste mer pr mnd bare i lånekostnader med dagens rente, samt at alle tilleggstenester må kjøpes i tillegg.

Styrets anbefaling er leasing av robotklippere, da det ansees at dugnadsprinsippet vil gi en ufordelaktig stor belastning på enkeltpersoner. Robotklippere vil føre til jevne fine gressplener og sameiet vil fremstå som pent og vedlikeholdt også i ferietider og perioder der kjernepersoner er bortreist.

Styret har vurdert det økonomiske og mener at sameiet kan ta den ekstra kostnaden uten at dette medfører økning av felleskostnader. Dette vil imidlertid gå ut over midler som kan avsettes til fremtidig vedlikehold, så det er mulig at felleskostnadene uansett må økes på sikt.

Styret understreker at leasingkostnadene ikke er så høye at det kreves flertall på årsmøte. Styret ønsker likevel å løfte avgjørelsen til sameiets beboere, men vil da basere avgjørelsen på antall stemmer blant de som møter opp fysisk på årsmøte, eller ved fullmakt.

Vedlegg: Ligger vedlagt Innkalling til årsmøte 2024

- Vedlegg 1 – Tilbud om leasing av robotklippere og tjenester
- Vedlegg 2 – Tilbud om kjøp av robotklippere og tjenester

B. Orientering om felles bod (Ingen vedtak)

BESKYTTET



Langhus gård Kollen Boligsameie har behov for en redskapsbod for å oppbevare fellesutstyr som gressklippere, utstyr til vanning, lys, redskaper, lading av batterier, ved til bålpanne osv. Slik det er i dag, oppbevares dette i garasje og i enkeltpersoners boder. Styret har i løpet av 2023 sett på flere ulike lokasjoner for å sette opp en redskapsbod på ca 5-10kvm, men har møtte noe motstand fra beboere på de lokasjonen som er foreslått. Prosjektet er derfor utsatt på ubestemt tid. Styret ønsker gjerne forslag til hvor en felles bod kan stå, uten at det er til ulempe for noen av beboerne.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Eyvind Grytting trekker som styreleder og Susanne Vedvik Kalleberg stiller til valg som styreleder for 1 år
- B) Magnus Velle Tefrum stiller til valg som styremedlem for 2 år
- C) Karen Stevning stiller til valg som styremedlem for 2 år
- D) Sofie Finseth stiller til valg som varamedlem for 2 år

Det er ingen andre som har meldt seg til styreverv.

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

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

<https://vibbo.no/2326>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90913252. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

BESKYTTET



2326 Langhus Gård Kollen Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: gef@obos.no

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

BESKYTTET