



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 377 552  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o ECIT NORIAN AS  
Stortingsgata 2  
0158 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### 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, 08.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 293 378	4 024 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 293 378</b>	<b>4 024 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 471	140 343
Annen driftskostnad		3 166 497	3 090 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 315 968</b>	<b>3 230 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>977 409</b>	<b>793 785</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 028	74 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 028</b>	<b>74 033</b>
Annen finanskostnad		391 359	283 970
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>391 359</b>	<b>283 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-313 331</b>	<b>-209 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>664 078</b>	<b>583 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>664 078</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>664 078</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 078	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>664 078</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		46 179	39 155
Andre fordringer		430 627	888 311
Sum fordringer		476 806	927 467
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 475	2 684 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 857 475	2 684 840
Sum omløpsmidler		3 334 280	3 612 307
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		664 078	
Udekket tap		3 657 234	3 657 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 993 155</b>	<b>-3 657 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 993 155</b>	<b>-3 657 234</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 700 840	6 189 802
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 700 840</b>	<b>6 189 802</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 700 840</b>	<b>6 189 802</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 754	16 404
Leverandørgjeld		554 261	988 699
Annen kortsiktig gjeld		52 581	74 636
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>626 596</b>	<b>1 079 738</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 327 436</b>	<b>7 269 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483784

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 377 552  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 977 377 552  
LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 293 378	4 024 209
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 293 378</b>	<b>4 024 209</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		149 471	140 343
Annen driftskostnad		3 166 497	3 090 081
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 315 968</b>	<b>3 230 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>977 409</b>	<b>793 785</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		78 028	74 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>78 028</b>	<b>74 033</b>
Annen finanskostnad		391 359	283 970
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>391 359</b>	<b>283 970</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-313 331</b>	<b>-209 937</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>664 078</b>	<b>583 848</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>664 078</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>664 078</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		664 078	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>664 078</b>	



Organisasjonsnr: 977 377 552  
LILLE LANGERUD 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 46 179 39 155  
Andre fordringer 430 627 888 311  
Sum fordringer 476 806 927 467

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 857 475 2 684 840  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 857 475 2 684 840

Sum omløpsmidler 3 334 280 3 612 307

SUM EIENDELER 3 334 280 3 612 307

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 664 078  
Udekket tap 3 657 234 3 657 234



Sum opptjent egenkapital	-2 993 155	-3 657 234
Sum egenkapital	-2 993 155	-3 657 234
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 700 840	6 189 802
Sum annen langsiktig gjeld	5 700 840	6 189 802
Sum langsiktig gjeld	5 700 840	6 189 802
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 754	16 404
Leverandørgjeld	554 261	988 699
Annen kortsiktig gjeld	52 581	74 636
Sum kortsiktig gjeld	626 596	1 079 738
Sum gjeld	6 327 436	7 269 540
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>



Organisasjonsnr: 977 377 552  
LILLE LANGERUD 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

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 4023

Lille Langerud Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Lille Langerud Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Abildsø sykehjem.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av et punkt i vedlikeholdsvedtektene fremmes til årsmøtet 2024 for Lille Langerud Boligsameie
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lille Langerud Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret ønsker at forretningsfører er møteleder.

### Forslag til vedtak

Forretningsfører velges som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at forretningsfører fører protokollen.

### Forslag til vedtak

Fører av protokollen ble forretningsfører. Som protokollvitner velges under møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### **Vedlegg**

- 1. 4023 Årsregnskap 2023.pdf
- 2. 4023 Lille Langerud Boligsameie.pdf
- 3. Årsberetning 2023 (002).pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 135.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 135.000,-.



Sak 7

## Forslag til endring av et punkt i vedlikeholdsvedtektene fremmes til årsmøtet 2024 for Lille Langerud Boligsameie

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Se saksfremstilling som følger på side 14 og 15.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak denne vedtektsendringen.

Inngangsdøren og kjellerdøren er bestykket med systemsylinder i et låssystem som Lille Langerud boligsameie har investert i 2012. Styret gjorde dette for å forenkle adkomsten til fellesområder da det var 18 forskjellige nøkler til ytterdører og kjellere. Styret ønsker ikke å ha flere låssystemer pr enhet, men fortsatt beholde hovednøkkel som gir adgang til alle fellesområder. Mekanisk lås gir lettere adkomst for eksterne samarbeidspartnere.

Som nevnt nedenfor er vi positive til at sameiere oppgraderer ytterdøren, men står selv ansvarlig for utstyret.

Flere av husene i sameiet har gått sammen og installert døråpnere, kortlesere og calling. Felles for alle disse installasjonene er at låskassen er videreført (med smekk) og at system sylinderen fortsatt står i låskassen. Dette er en oppgradering av dørene og tidligere styrene har ikke sett noe problemer med dette, så fremt systemsylinder og låskasse blir videreført.

### Forslag til vedtak

Se forslag som følger på side 14 og 15.

### Vedlegg

4. Forslag til endring av et punkt i vedlikeholdsvedtektene fremmes til.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Steinar Pedersen er på valg, han stiller til gjenvalg.

Valg komiteen innstiller Charlotte Becker som varamedlem, og beboer Tone Holmen har også meldt interesse i vervet som varamedlem. Vi vil stemme over kandidatene på årsmøte.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Steinar Pedersen



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Charlotte Becker
- Tone Holmen



## LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE ORG.NR. 977 377 552, KUNDENR. 4023

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 292 526	3 958 200	4 193 000	4 333 000
Garasjer		0	66 009	0	66 009
Andre inntekter	3	852	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>4 293 378</b>	<b>4 024 209</b>	<b>4 193 000</b>	<b>4 399 009</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 471	-17 343	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-131 000	-123 000	-130 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-23 975	0	-9 000	-14 300
Forretningsførerhonorar		-64 171	-59 685	-68 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-18 140	-71 115	-27 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-884 561	-967 199	-760 000	-1 495 000
Forsikringer		-394 909	-354 313	-414 000	-434 300
Festeavgift		-290 476	-290 476	-290 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-839 972	-711 741	-794 000	-986 200
Parkeringsplasser		0	0	0	-26 000
Energi/fyring	10	-90 694	-95 735	-25 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-421 893	-385 915	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-137 706	-153 904	-89 000	-168 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 315 968</b>	<b>-3 230 424</b>	<b>-3 026 000</b>	<b>-4 143 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>977 409</b>	<b>793 785</b>	<b>1 167 000</b>	<b>255 509</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	78 028	74 033	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-391 359	-283 970	-242 000	-407 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-313 331</b>	<b>-209 937</b>	<b>-202 000</b>	<b>-367 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>664 078</b>	<b>583 848</b>	<b>965 000</b>	<b>-111 491</b>
Overføringer:					
Til redusering av udekket tap		664 078	583 848		



LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE  
ORG.NR. 977 377 552, KUNDENR. 4023

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		46 179	39 155
Forskuddsbetalte kostnader		430 627	888 241
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		2 857 467	2 684 840
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		664 078	0
Udekket tap	14	-3 657 234	-3 657 234
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 993 155</b>	<b>-3 657 234</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 700 840	6 189 802
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 700 840</b>	<b>6 189 802</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 581	63 300
Leverandørgjeld		554 261	988 699
Påløpte renter		19 754	16 404
Annen kortsiktig gjeld		0	11 335
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>626 596</b>	<b>1 079 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 334 280</b>	<b>3 612 307</b>

Oslo, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Lille Langerud Boligsameie

Roar Bækkelund

Cecilie Donali

Steinar Pedersen

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	3 770 712
Tillegg felleskostn. påbygg	121 788
Kabel-tv	208 250
Bredbånd/fiber	137 350
Garasje og parkeringsleie	54 425
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 292 526</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter, inntektsført gml. Saldo	852
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>852</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 471
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 471</b>

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

**NOTE: 5**



## STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 131 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 975.  
Ifm. bytte av revisor i fjor, er kostnaden både for 2022 og 2023 revisjonen.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS BBL juridisk avd.	-1 500
Andre konsulentonorarer, HBEF AS	-16 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 140</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygnmessige vedlikehold, Sana Bygg AS	-607 724
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-607 724</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-940
Drift/vedlikehold elektro, Holth Elektro AS	-144 746
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 824
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 760
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 568
Egenandel forsikring	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-884 561</b>

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-531 778
Feieavgift	-7 013
Renovasjonsavgift	-301 181
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-839 972</b>

## NOTE: 10

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 694
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-90 694</b>

## NOTE: 11

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Kostnader ifm. årsmøte	-2 305
Container	-25 688
Snørydding	-89 451
Andre kontorkostnader	-1 836
Porto	-1 400
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-8 094
Øreavrounding	36
Tap på fordringer,	-6 978



---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-137 706**

---

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	39 208
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 319
Renter Nordea	29 786
Andre renteinntekter	715
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>78 028</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Rentekostnader	-390 476
Renter på leverandørgjeld	-883
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-391 359</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2017	-8 900 000
Nedbetalt tidligere år	2 710 198
Nedbetalt i år	488 962
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 700 840</b>

Gjelden er ikke pantsikret.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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.

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.

### 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: SCET4-45G05-KYE7E-QEEY0-T40L8-MAT5B



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 14:51:56 UTC



Penneo Dokument ID: SCET4-45G05-KYE7E-QEEY0-T40L8-MAT5B

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

14 av 20

4023 Lille Langerud Boligsameie.pdf



# ÅRSBERETNING 2023

Lille Langerud Boligsameie

## TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært følgende:

Leder	Roar Bækkelund	Ikke på valg (1 år igjen)
Styremedlem	Cecilie Donali	Ikke på valg (1 år igjen)
Styremedlem	Steinar Pedersen	På valg (2 år)
Varamedlem	Arne Myhre	På valg (1 år)

## Likestilling

Sameiets styre består av en kvinner og to menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

## Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Christopher Sæter. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

## Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Langerudveien.1-9, Løvsetdalen 1-17, Enebakkv. 282 og Skullerudveien. 2-8. Sameiets eiendom har gårdsnr. 160, bruksnr. 589. Sameiet er fullverdifikret i Gjensidige.

## Møtevirksomhet

Styret ønsker først alle nye sameiere velkommen.

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har arbeidet med følgende hovedpunkter:

- Prosjektet med rehabilitering av vegger er påbegynt og fortsetter i årene fremover.
- Det ble byttet røykvarslere i alle fellesområder, 1 desember 2023.
- Utskiifting av lys armaturer i fellesområder er nå ferdigstilt.

## Virksomhetens art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

## Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har ingen fast ansatte. Arbeidsmiljøet i styret har vært godt.



## Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et Sameie.

## Bomiljø

Styret oppfordrer alle til å holde ansvarsområdene i orden og ta del i at fellesområdene er i orden.

Ansvarsområdene er også utenfor støyskjerm og hekker.

Ved oppussing og bygningsendringer av større karakter skal godkjente fagpersoner benyttes. Styret opplever i perioder mye utfordringer og tidsbruk i dialog med sameiere når problemer oppstår på grunn av ukvalifisert fagarbeid.

## Forskning og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU

## Økonomi

Regnskapet er gitt under forutsetning av fortsatt drift. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Årsresultat er på kr: 664 078, -

Styret valgte å sette opp fellesutgiftene i 2024 for å bygge en robust økonomi mot bytting av kledning og etterisolering av husene.

OSLO 18 mars 2024

Roar Bækkelund  
Styreleder

Cecilie Donali  
Styremedlem

Steinar Pedersen  
Styremedlem



## Forslag til endring av et punkt i vedlikeholdsvedtektene fremmes til årsmøtet 2024 for Lille Langerud Boligsameie

### Bakgrunn for forslaget

Vi i Langerudveien 9 har alltid døren låst. Dette føler vi øker sikkerheten for beboerne. Vi har imidlertid erfart at dette medfører at vi fra tid til annen får problemer med låsen. Siste gang dette hendte måtte sylindren byttes. Vi hadde da en diskusjon med styreleder der vi spurte om vi ikke i stedet kunne få en kodelås. Vi fikk beskjed om at dette var noe vi selv måtte betale.

Vi sendte en e-post til styret med forslag om bytte til kodelås:

*Vi har store problemer med å låse/åpne ytterdøren. Låsen er forsøkt oljet/smurt en rekke ganger, men ingenting fungerer. Naboer har måttet be andre naboer om hjelp for å kunne komme inn.*

*Vi ber derfor styret om snarest å bytte lås. Vi er villige til å betale forskjellen mellom en "vanlig låskasse" og en kodelås. Vi har sett oss ut Yale Doorman fra Trioving, med kodebrikker.*

*Håper på rask respons og bestilling/bytte da vi risikerer å ikke komme oss inn, alternativt må vi la være å låse ytterdøren hvilket vi ikke ønsker pga sikkerhet.*

Vi fikk følgende svar fra styret:

*Hei.*

*Som du sikkert har merket/hørt har styret byttet låssylinder.*

*Vi vil anbefale kodelås siden dere har døren låst til enhver tid. Noe som har stor slitasje på sylinder.*

Etter at vi har installert ny kodelås, Yale Doorman til kr. 6.000,- inkl installasjon får tydeligvis styret betenkeligheter og krever at vi må sette tilbake sylinderlåsen. Styret viser til at inngangsdør med lås er ytre vedlikehold. Dette finner vi uakseptabelt da vi hadde installert kodelås etter anbefaling fra styret.

### Dagens vedtekt med kommentar

Dagens vedtekt:  
YTRE VEDLIKEHOLD

- **Bytte av felles inngangsdør og vedlikehold**
- Dele ut batteriene til røykvarslere i oppgang og kjeller.
- **lås i inngangs – og kjellerdør.**
- Utvendig panel på hus, herunder husvegger, utvendig balkong bekledning, baldakiner,



## **Styret sier angående lås i inngangs- og kjellerdør:**

I 2012 ble det bestemt at det skulle kjøpes inn systemsylindere til hele sameiet på kjeller og ytterdører. Dette for å ha en minimumsstandard og at fremtidige styrer skulle kunne komme inn i fellesområdene. Det være seg oppgaver som brannrunder, bytte av røykvarslere og håndverkere. Grunnen til at mekaniske sylindere ble valgt, er at det er lite vedlikehold.

## **Vår kommentar:**

Dette mener vi blir helt feil. Kodelåsen vi har installert gir styret full tilgang til huset, når enn de måtte ønske. Den gir sikkerhet for beboerne og er en mer moderne løsning. De aller fleste nybygg i dag installerer kodelåser eller callingsystemer. Dette gjør også OBOS når de foretar oppgraderinger.

## **Forslag til endring av vedtekten**

Vi foreslår derfor å endre vedlikeholdsvedtektene slik at beboerne får mer fleksibilitet til å velge en løsning som passer for dem under forutsetning av at styret har full tilgang til huset.

### **YTRE VEDLIKEHOLD**

#### **• Bytte av felles inngangsdør og vedlikehold**

- Dele ut batteriene til røykvarslere i oppgang og kjeller.
- **lås i inngangs – og kjellerdør. Ønsker beboerne å oppgradere systemlåsen i ytterdør med mer moderne løsninger må denne kostnaden deles på beboerne og ikke belastes sameiet. Det forutsettes at enhver valgt løsning gir styret tilgang til huset for å overholde sine plikter i forhold til HMS.**
- Utvendig panel på hus, herunder husvegger, utvendig balkong bekledning, baldakiner,

Oslo, 27.3.2024

Med vennlig hilsen  
beboerne i Langerudveien 9



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 4023 Selskapsnavn: Lille Langerud Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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