



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 274 934	1 929 320
Sum inntekter		2 274 934	1 929 320
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	102 690
Annen driftskostnad		2 191 128	1 861 342
Sum kostnader		2 310 933	1 964 032
Driftsresultat		-35 999	-34 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 988	8 835
Sum finansinntekter		25 988	8 835
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 988	8 835
Resultat før skattekostnad		-10 011	-25 877
Årsresultat		-10 011	-25 877
Totalresultat		-10 011	-25 877
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 011	-25 877
Sum overføringer og disponeringer		-10 011	-25 877



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		31 500	10 535
Andre fordringer		52 052	43 527
Sum fordringer		83 552	54 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 783	840 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 783	840 772
Sum omløpsmidler		744 335	894 834
SUM EIENDELER		744 335	894 834

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		430 229	440 240
Sum opptjent egenkapital		430 229	440 240
Sum egenkapital		430 229	440 240
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		284 107	285 321
Annen kortsiktig gjeld		30 000	169 274
Sum kortsiktig gjeld		314 107	454 594
Sum gjeld		314 107	454 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		744 335	894 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 493325

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 060 624
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD UTSIKTEN 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: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 274 934	1 929 320
Sum inntekter		2 274 934	1 929 320
Kostnader			
Lønnskostnad		119 805	102 690
Annen driftskostnad		2 191 128	1 861 342
Sum kostnader		2 310 933	1 964 032
Driftsresultat		-35 999	-34 712
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 988	8 835
Sum finansinntekter		25 988	8 835
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 988	8 835
Resultat før skattekostnad		-10 011	-25 877
Årsresultat		-10 011	-25 877
Totalresultat		-10 011	-25 877
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 011	-25 877
Sum overføringer og disponeringer		-10 011	-25 877



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN 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		31 500	10 535
Andre fordringer		52 052	43 527
Sum fordringer		83 552	54 062
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		660 783	840 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		660 783	840 772
Sum omløpsmidler		744 335	894 834
SUM EIENDELER		744 335	894 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		430 229	440 240
Sum opptjent egenkapital		430 229	440 240



Sum egenkapital	430 229	440 240
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	284 107	285 321
Annen kortsiktig gjeld	30 000	169 274
Sum kortsiktig gjeld	314 107	454 594
Sum gjeld	314 107	454 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	744 335	894 834



Organisasjonsnr: 928 060 624
LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2333

Langhus Gård Utsikten Sameie



Velkommen til årsmøte i Langhus Gård Utsikten Sameie

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:

22. mai 2024 kl. 18:00, Speiderhuset, Bøhlerveien 6, 1405 Langhus. .

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.

Annen informasjon

Det blir et beboermøte etter det formelle årsmøtet.

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 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Langhus Gård Utsikten Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Stine Veiberg fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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 Stine Veiberg fra OBOS som protokollfører. Protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske årsmøtet.



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 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke underskuddet av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd på kr 10 011 tas av egenkapitalen.

Vedlegg
1. 2333 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Mo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling-Magne Netskar
- Jonas Beenfeldt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torbjørn Pedersen

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker at det velges en valgkomite.

Ståle Johannesen har sagt seg villig til å sitte i valgkomitéen.

Forslag til vedtak

Valgkomite velges på årsmøte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Christian Mo	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Styremedlem	Line Andersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Jonas Beenfeldt	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Arild Jørgensen	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Styremedlem	Erling-Magne Netskar	Arnljot Kjeldaas' Vei 70
Varamedlem	Arild Jahren	Arnljot Kjeldaas' Vei 68
Varamedlem	Torbjørn Pedersen	Arnljot Kjeldaas' Vei 76

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lg.utsikten@styrerrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Langhus Gård Utsikten Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner totalt. 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for garasjene. Seksjon 58 gjelder garasjene. Det er 57 garasjeplasser og hver plass er tinglyst med 1/57 del.

Langhus Gård Utsikten Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928060624, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 157

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

Langhus Gård Utsikten Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID 2023

LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Org.nr 928 060 624

Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie har bestått av:

Styreleder:	Christian Mo
Styremedlem:	Jonas Beenfeldt
Styremedlem:	Line Andersen
Styremedlem:	Aril Jørgensen
Styremedlem:	Erling-Magne Netskar
Varamedlemmer:	Arild Jahren og Torbjørn Pedersen

STYREMØTER

Vi har hatt 13 styremøter (16.01.23, 20.02.23, 20.03.23, 25.04.23, 04.05.23, 22.05.23, 01.06.23, 19.06.23, 21.08.23, 25.09.23, 24.10.23, 06.11.23 og 11.12.23).

Følgende saker er behandlet av styret:

- Gjesteparkering.
Styret har i hele perioden jobbet mot entreprenør og vurdert flere løsninger til gjesteparkeringsplasser på området, det er også utarbeidet skisser for hvordan dette kan løses for bruk inn mot kommunen
- Fått montert speil som gir bedre oversikt for kjøring opp og ned til garasjen.
- Inngått serviceavtaler med Akershus Elektro og Certego
- Vært i kontakt med kommunen om gateskilt på veien vår ved innkjøring fra Langhusveien
- Vært i kontakt med Kommunen, Ruter og Veivesenet om stoppested for buss langs Langhusveien i felleskap med Kollen
- Anskaffet kameraovervåkning plassert ved dør til bod kjeller og på innsiden av garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Installert Parqio, et åpningssystem for garasjeporten etter vedtak på årsmøtet
- Oppfølging av vaktmestertjenesten, Facilitec, har hatt 3 befaringer med de i løpet av året
- Etablert eget Sameie Styre med boligsameiene på Tunet, Kollen og JM for de fellesarealer som grenser inn mot sameienes egen utearealer. Jonas Beenfeldt representerer Utsikten i dette styret som leder. Hvert sameie har en representant. JM er med uten representanter pga. ikke bebygde områder.



- Behandlet saker fra beboere:
 - Sigarettøyking, setter lukt inne i leiligheten til naboer
 - Assistert beboere med nye nøkler fra Certego
 - Satt ut musefeller etter observasjon av død mus i kjellerbod areal
- Oppfølging av alle typer saker med JM,
 - Gjennomført ettårsbefaring etter å ha kalt inn JM
 - Reklamert på en rekke saker som har dukket opp siste året, saltutslag, vanninntrenging i 5 etg. i nr 70 og i garasjen
 - Klaget gjentatte ganger på ventilasjonssystemene i leilighetene og fellesarealene
 - Klaget på manglende dokumentasjon
 - Klaget på oppfølging 1års befaringer
 - Reklamert på for høyt energiforbruk totalt sett for blokkene, her har JM satt på en 3depart, men arbeidene er ikke ferdig
 - Varme i radiatorer som uteble i starten av høsten 23
- Fått klargjort for elbilladere på resten av parkeringsplassene i garasjen, samt installert 4 stk ladere
- Fulgt opp forsikrings saker etter sprengning, dette førte dessverre ikke frem
- Gjennomført HMS og internkontroll rutiner for fellesarealer
- Vært i dialog med en rekke arrangører av hjertestarterkurs, disse ble ikke iverksatt pga. lav deltakelse
- Gjennomført årlig vask av garasjen
- 3 fra styret har vært på OBSO sitt høstseminar
- Det er bevilget midler til en grønn komité som organiserer og tar seg av utearealene våre
- Løst saken med Støy fra garasjeporten, det er når biler kjører langs etter risten i midten av garasjen
- Arrangert dugnad på fellesarealene utenfor og i skogen nedfor blokkene

SOSIALT

Også i år arrangerte vi en enkel julegrantenning søndag 3.desember 2023 for alle beboerne i Utsikten 1 og 2. Det ble servert gløgg og pepperkaker mens man slo av en uformell prat med naboene.

PLANER FOR NESTE PERIODE - > 2024

Vi bor i helt nye blokker. Vedlikeholdsplaner er derfor ikke tenkt ut foreløpig. Vi jobber fortsatt tett opp mot JM for å få ferdigstilt alt i blokkene etter 1års befaringen i høst.



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.

Driftsinntekter

Det er totale driftsinntekter på kr 2 274 934. Dette er kr 62 934 mer enn budsjettert og skyldes salg av el-bil ladere som ikke er budsjettert for.

Driftskostnader

Det er totale driftskostnader på kr 2 310 933. Dette er kr 650 172 mindre enn budsjettert. Det er vanskelig å budsjettere de første årene i et nytt sameie. Det er budsjettert med kr 743 751 for mye på energi/ fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 011 og foreslås ført mot egenkapital.

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 430 229.

Dette er en grei arbeidskapital etter kort tid, men vil anbefale at dere går i overskudd i noen år for å komme opp i en litt høyere arbeidskapital.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 528 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter blir i sin helhet fakturert seksjonseierne direkte fra kommunen.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langhus Gård Utsikten 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 5 % økning av felleskostnader fra 1. juli 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LANGHUS GÅRD UTSIKTEN 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8AJ17-05ZBB-UDSGQ-8YVGK-NMIEY-7JPHY



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 085 934	1 912 720	2 086 000	2 252 000
Salg av el-bil ladere		63 000	0	0	0
Andre inntekter	3	126 000	16 600	126 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 274 934	1 929 320	2 212 000	2 252 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-12 690	-14 805	-15 510
Styrehonorar	5	-105 000	-90 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-9 142	-16 314	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 800	-95 000	-98 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-15 063	-10 493	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-534 442	-308 119	-499 000	-528 000
Forsikringer		-161 641	-154 223	-165 000	-182 000
Energi/fyring		-1 056 249	-1 012 871	-1 800 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 894	-3 800	-3 800
Andre driftskostnader	9	-312 205	-260 427	-258 500	-320 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 310 933	-1 964 032	-2 961 105	-2 230 310
DRIFTSRESULTAT		-35 999	-34 712	-749 105	21 690
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 988	8 835	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 988	8 835	0	0
ÅRSRESULTAT		-10 011	-25 877	-749 105	21 690
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-10 011	-25 877		



LANGHUS GÅRD UTSIKTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 060 624, KUNDENR. 2333

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 642	4 113
Kundefordringer		31 500	10 535
Forskuddsbetalte kostnader		43 410	39 414
Driftskonto OBOS-banken		299 308	287 338
Sparekonto OBOS-banken		361 475	553 434
SUM OMLØPSMIDLER		744 335	894 834
SUM EIENDELER		744 335	894 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		430 229	440 240
SUM EGENKAPITAL		430 229	440 240
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 000	41 321
Leverandørgjeld		284 107	285 321
Påløpte kostnader		0	127 953
SUM KORTSIKTIG GJELD		314 107	454 594
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		744 335	894 834
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 10.04.2024, Digital signering,
Styret i Langhus Gård Utsikten Boligsameie

Christian Mo/S/

Arild Jørgensen/S/

Jonas Beenfeldt/S/

Erling-Magne Netskar/S/

Line Andersen/S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	2 017 534
Garasje, kr 100 pr. garasjeplass	68 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 085 934

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering av elbil-ladere	126 000
SUM ANDRE INNETEKTER	126 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 805
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 805

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 105 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	-15 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 263
Drift/vedlikehold VVS (Østfold Rør - gjelder for 2 år)	-173 052
Drift/vedlikehold elektro	-34 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 513
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 255
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-191 752
Egenandel forsikring (gjelder innbrudd i boder)	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-534 442

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-215 806
Vakthold	-29 106
Renhold ved firmaer	-18 356
Snørydding	-24 555
Andre fremmede tjenester	-11 947
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-1 027
Bank- og kortgebyr	-3 007
Velferdskostnader	-631
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 205

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	510
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 064
SUM FINANSINTEKTER	25 988



Annen informasjon om sameiet

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90830310. 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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 2333 Selskapsnavn: Langhus Gård Utsikten Sameie

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
E-post: oef@obos.no

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