



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928137880

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		673 460	613 860
Sum inntekter		673 460	613 860
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		606 899	584 377
Sum kostnader		663 949	641 427
Driftsresultat		9 511	-27 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 661	15 882
Sum finansinntekter		17 661	15 882
Annen finanskostnad		148	
Sum finanskostnader		148	0
Netto finans		17 513	15 882
Resultat før skattekostnad		27 024	-11 685
Årsresultat		27 024	-11 685
Totalresultat		27 024	-11 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 024	-11 685
Sum overføringer og disponeringer		27 024	-11 685



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		8 720	6 169
Sum fordringer		8 720	6 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248 745	209 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 745	209 026
Sum omløpsmidler		257 465	215 885
SUM EIENDELER		257 465	215 885

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		136 434	109 411
Sum opptjent egenkapital		136 434	109 411
Sum egenkapital		136 434	109 411
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		110 870	94 517
Annen kortsiktig gjeld		10 160	11 957
Sum kortsiktig gjeld		121 030	106 474
Sum gjeld		121 030	106 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 465	215 885



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395736

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 137 880
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 928 137 880
LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		673 460	613 860
Sum inntekter		673 460	613 860
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		606 899	584 377
Sum kostnader		663 949	641 427
Driftsresultat		9 511	-27 567
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 661	15 882
Sum finansinntekter		17 661	15 882
Annen finanskostnad		148	
Sum finanskostnader		148	0
Netto finans		17 513	15 882
Resultat før skattekostnad		27 024	-11 685
Årsresultat		27 024	-11 685
Totalresultat		27 024	-11 685
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		27 024	-11 685
Sum overføringer og disponeringer		27 024	-11 685



Organisasjonsnr: 928 137 880
LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		8 720	6 169
Sum fordringer		8 720	6 859
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		248 745	209 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 745	209 026
Sum omløpsmidler		257 465	215 885
SUM EIENDELER		257 465	215 885
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		136 434	109 411
Sum opptjent egenkapital		136 434	109 411



Sum egenkapital	136 434	109 411
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	110 870	94 517
Annen kortsiktig gjeld	10 160	11 957
Sum kortsiktig gjeld	121 030	106 474
Sum gjeld	121 030	106 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	257 465	215 885



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 2025

Innkalling

S.nr. 2326

LANGHUS GÅRD KOLLEN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LANGHUS GÅRD KOLLEN 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:

2. april 2025 kl. 18:00, Gamle Vevelstadvei 34, Langhuset.

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. Bom i sameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LANGHUS GÅRD KOLLEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Susanne Vedvik Kalleberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er Karen Stevning foreslått av styret. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. 2326 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Langhus Gård Kollen Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
- 3. Regnskap og budsjett 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000



Sak 7

Bom i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak fra styret: Bom i sameiet Vi gjør oppmerksom på at styret har hjemmel til å fatte denne beslutningen, men siden bom har vist seg å engasjerer mange, har vi valgt å løfte saken på årsmøte for å få en konstruktiv og åpen prat rundt tiltaket.

Bakgrunn: Den eksterne trafikken i sameiet vårt har økt betraktelig de siste årene. Det observeres budbiler mange ganger om dagen som kjører inn og ut av gaten med høy hastighet, snur på lekeplassen eller eventuelt rygger hele veien ut igjen. Det har vært flere nesten-ulykker, spesielt foran AKV 36- 32 hvor bilene ofte akselererer, og det oppleves som utrygt for barna å skulle sykle eller oppholde seg i gata uten følge av en voksen.

Styret vedtok våren 2022 at det skulle settes opp en bom ved innkjøring til AKV 36-24. På det tidspunktet var det ikke økonomi i sameiet til en slik investering, og innkjøpet ble satt på vent.

Prosess: Ref. artikkelen om styrets arbeid og oppslag på Vibbo, så har styret de siste månedene sett på og vurdert flere ulike tiltak for å få redusert kjøringen fra eksterne til et minimum. Vi har konkludert med at en bom vil være det beste alternativet, da en bom vil hindre innkjøring fra eksterne, men likevel gi mulighet for beboerne til å kjøre til husene ved behov. Vi har også vurdert økonomien i sameiet, og konkludert med at vi har råd til å gjøre investeringen i år.

Styret har innhentet tilbud fra flere ulike aktører, og på flere ulike bommer for å sikre best mulig pris, brukervennlighet og kvalitet. Vi har også vært i dialog med kommunen, og fått rådgivning på plassering av bommen. Vi har vurdert at en manuell bom vil være det beste valget.[] Vi tenker at en naturlig plassering blir et sted mellom AKV 36-38.

Styret har vurdert at vi bør gå for en bom montert på et solid steinfundament. Dette gjør at vi ved behov, kan flytte bommen.

Styret har også vært på befaring rundt i andre områder på Langhus. Bom er svært vanlig i mange sameier, spesielt i områder hvor det er tydelig at innkjøring fra eksterne er uønsket.

Vi ønsker nå å løfte saken på årsmøte slik at alle beboere får komme med sine argumenter for eller mot bom. Basert på innspillene vi har fått fra beboere, har vi satt opp følgende argumenter:

For etablering av bom, alle med utgangspunkt i sikkerheten til barna i sameiet:

1. Vi begrenser eksterne i å kjøre unødvendig inn og ut av gaten
2. Vi begrenser eksterne i å snu på lekeplassen
3. Vi begrenser eksterne i å rygge ut hele gaten

Mot etablering av bom:

1. Eksterne kan parkere foran bommen, og snu foran husene
2. Beboere som skal kjøre til husene sine, må ut av bilen og åpne bommen
3. Løpende kostander/vedlikehold

Årsmøtet må nå diskutere og beslutte hvilke argumenter som veies tyngst.



Styrets innstilling

Styret anbefaler å sette opp en bom ved innkjøringen til AKV 36-24.

Vår vurdering er at argumentet om sikkerheten til barna i sameiet må veie tyngst. Flere har valgt å kjøpe bolig her nettopp fordi området ble presentert som bilfritt – noe som også er forankret i vedtektene våre (§ 4-6): «Adkomstvei for boenhetene i seksjon 1–28 skal, så langt det lar seg gjøre, være forbudssoner for motorisert ferdsel.»

Dagens situasjon er at trafikken har økt betydelig, og oppleves utrygg – særlig for barn som oppholder seg ute, leker eller sykler i området.

Styret har testet og vurdert flere tiltak for å redusere trafikken, inkludert skilting, store blomsterpotter og permanente eller midlertidige fartsdumper. Vi har landet på at fartsdumper ikke vil løse problemet, ettersom de ikke forhindrer at eksterne kjører inn, snur på lekeplassen eller rygger hele veien ut igjen etter levering. En bom er det eneste tiltaket som faktisk hindrer unødvendig innkjøring fra eksterne, ikke bare reduserer farten, og dermed adresserer kjernen i problemet.

Bom er også det eneste tiltaket som fungerer like godt hele året, uavhengig av vær- og sesong. Andre midlertidige løsninger har begrenset effekt og kan i tillegg skape utfordringer med brøyting og drift vinterstid.

Vi har forståelse for at noen beboere, kan være bekymret for at eksterne biler vil parkere foran bommen eller snu nærmere deres boliger. For å redusere dette, vil vi skilte tydelig med «All stans foran bom forbudt» eller tilsvarende, og vi håper at dette gjør at sjåfører i større grad vil benytte gjesteparkeringen eller stoppe ved søppelområdet.

Vi erkjenner også at bommen vil medføre en viss praktisk ulempe for beboere som har behov for å kjøre til husene sine. Samtidig viser erfaringen fra beboerne i Kristine- og Gunn-husene, som har hatt manuell bom i tre år, at dette er en tilpasning de fleste venner seg til.

Forslag til vedtak

For etablering av bom

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Susanne Vedvik Kalleberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karianne Risvik Johnsen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i løpet av det siste året gjennomført 15 styremøter, i tillegg til å besvare henvendelser fra beboere via e-post og på Vibbo. Vi har gjennom året arbeidet med både praktiske forbedringer, vedlikehold, økonomiske beslutninger og sosiale tiltak for å skape et godt bomiljø for alle. Her følger en oversikt over noen av sakene vi har jobbet med.

Vedlikehold og oppgraderinger

- Befaring av garasjen: Styret har gjennomført en befaring av garasjen i samarbeid med JM for å vurdere størrelsen på parkeringsplassene og om de er innenfor gitte anbefalinger. Det har vært flere saker i media om sameier som har møtt utbygger i retten, og i noen tilfeller fått erstatning for at plassene er under anbefalingen. Vår vurdering er at samtlige parkeringsplasser er under anbefalingene, men JM er ikke enig i den vurderingen. Vi kommer dessverre ingen vei med dem uten å eventuelt skaffe juridisk bistand, og styret har besluttet å ikke bruke mer ressurser på saken.
- Elektronisk lås på garasjedører og port: Styret har innhentet pris fra ulike tilbydere, og har fått installert elektroniske låser for enklere tilgang til garasjen for beboerne.
- Dørpumper til garasjen: På bakgrunn av klager på støy fra garasjedørene har styret innhentet tilbud på installasjon av dørpumper med demping for å redusere lydnivået ved lukking. Dette var ikke rett frem, da dørene er branndører, og krever spesialtilpasning. Vi har derfor besluttet å ikke installere dørpumper, men oppfordrer beboerne til å ikke smelle unødvendig med dørene.
- Oppfølging av mangler etter utendørsbefaring: Styret har fulgt opp JM angående tetting av kledning i hus og øvrige utbedringer etter utendørsbefaringen. Flere av punktene gjenstår, som f.eks. tetting for fugler og vi fortsetter oppfølgingen.
- Takrennerens: Styret har fått vaktmester til å rense takrenner på alle hus i sameiet for å sikre god avrenning og forebygge fuktskader. Det vil bli en ny runde til høsten.
- Behandling av søknader fra beboere: Styret har behandlet flere søknader fra beboere knyttet til endringer og tilpasninger av utendørsområdene hver enkelt disponerer.
- Beising av fester til julelys på alle Hilda-hus: For å sikre at julelysene henges opp høyt nok og på en estetisk god måte, har styret sørget for beising av festene som monteres på Hilda-husene.
- Bod: Styret har sett på ulike løsninger og dette arbeidet kommer til å fortsette. Vi håper å ha en bod på plass før gressklippesesonen er i gang.

Trafikk og sikkerhet

- Etablering av gangfelt: Styret har gjentatte ganger vært i kontakt med Østlandets Blad, Politiet, Kommunen og Fylkeskommunen for å få etablert et gangfelt over veien – og vi lyktes til slutt! ☐
- Fartsdumper og fartshindringer på kommunal vei (ref. sak på årsmøtet i fjor): Styret har flere ganger det siste året meldt inn behovet for fartsdumper eller andre fartshindrende tiltak i bakken ned mot Utsikten til kommunen. Dessverre er ikke Arnljot Kjeldaas vei blitt prioritert i tiltaksplanen til Nordre Follo kommune for 2025-2028. Vi vil fortsette å følge opp saken, og oppfordrer også beboere til å være med å melde inn ønsker om trafikksikkerhetstiltak. Dette kan meldes inn via kommunens sider her: <https://www.nordfollo.kommune.no/tjenester/vei-trafikk-og-park/trafikksikkerhet/> Styret har også gjentatte ganger vært i kontakt med Langhus Gård Utsikten sameie og bedt dem minne beboerne sine på hastigheten når de kjører opp bakken. I tillegg har vi også ytret ønske om at det skal etableres fartshindringer i bakken fra Utsikten og opp mot vår gjesteparkering. Styret i Utsikten stilte seg positive til dette.
-



Ekstern innkjøring på privat vei: Vi har gjennom året kontaktet flere budbilselskaper for å påpeke at kjøring inn i boligområdet ikke er tillatt. Vi ser dessverre at dette har hatt lite eller ingen effekt. På bakgrunn av dette har styret vurdert ulike sikkerhetstiltak for å bedre trafikksikkerheten i gaten:

- Blomsterpottet: Styrets vurdering er at blomsterpottene har hatt god effekt på sommeren som *fartsdempende* tiltak, men det har ikke stoppet budbiler og eksterne aktører. Tilbakemeldingene fra beboere viste frykt for at bilene skal bli ripet opp, at barn gjemmer seg bak pottene og at kjøretøy blir tvunget til å svinge for nært husene og dermed kan komme tett på barna. På vinteren må pottene flyttes for å gi plass til brøytebiler og har dermed ingen effekt.
- Skilting: Skilt med "Bilfri gate, barn leker." ble satt opp for å redusere den eksterne trafikken inn i gaten. Styret ser at dette tiltaket har hatt liten effekt.
- Midlertidige fartsdumper: Midlertidige fartsdumper i plast har vært vurdert. Styret vurderer det til at dette tiltaket ikke er optimalt, fordi de må fjernes på vinteren og fordi de hindrer sykling i gaten – noe som er en aktivitet barna elsker.
- Asfalterte fartsdumper: Styret har diskutert om fartsdumper kan bidra til å redusere uønsket kjøring inn i boligområdet. Styret har vurdert det til at fartsdumper ikke vil hindre eksterne i å kjøre inn.
- Bom: Styret mener at en bom vil begrense uønsket innkjøring fra eksterne. Styret har besluttet at etablering av bom blir en sak på årsmøtet 2025.

Grøntområder og fellesarealer

- Robotgressklippere: Styret har innhentet tilbud og fått montert robotgressklippere på området. Vi har også lagt til rette for at robotgressklippere skal kunne krysse lekeplassen, for å komme til skråningen bak, dette inkluderer innkjøp og fordeling av subbus for å sikre en stabil sti.
- Lekeplasskontroll og feilutbedringer: Lekeplassen har blitt kontrollert i regi av velforeningen, og styret har hatt dialog med JM for å utbedre feil og mangler som er åpenbare reklamasjoner.

Økonomi

- Budsjett for 2025: Styret har utarbeidet budsjett for kommende år med fokus på å sikre en stabil og bærekraftig økonomi for sameiet.

Forsikringssaker

- Flere boliger har hatt skjegggkre, og vi har derfor hatt tre saker vedrørende behandling mot dette.
- Flere boliger har hatt mus i veggene, og vi har hatt dialog med forsikringsselskapet på hvordan vi skal håndtere det. Rentokil har vært på befaring hos de aktuelle husene og har igjen avdekket avvik i tettingen. Parallelt har vi reklamert på tettingsjobben som JM gjennomførte i fjor.

Sosiale tiltak og bomiljø

- Julegateåpning og julegrantenning: Styret har planlagt, handlet inn og pyntet med vinterlys og julegrantenning for å skape en hyggelig stemning i sameiet. Tusen takk til alle som bidro til å henge opp og rydde bort vinterlysene.
- Sommerfest: En sommerfest ble arrangert for beboerne.
- Dugnad: Det ble organisert en felles dugnad hvor flere beboere stilte opp for å bidra til vedlikehold og opprydding i fellesområdene. Tusen takk til alle som deltok!
- Blomster til nybakte foreldre: Styret har videreført tradisjonen med å gi blomster til nybakte foreldre i sameiet.



Informasjon og kommunikasjon

- Besvarelse av henvendelser: Styret jobber kontinuerlig med å besvare e-poster og meldinger på Vibbo for å sikre god kommunikasjon med beboerne.
- FAQ for sameiet: En egen FAQ (ofte stilte spørsmål) er blitt utarbeidet for å gjøre det enklere for beboere å finne svar på vanlige spørsmål om sameiet og styrets arbeid.

Styret vil fortsette arbeidet med å ivareta sameiets interesser og sørge for at vedtektene følges, samtidig som vi jobber for å opprettholde et trygt og trivelig bomiljø for alle.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	672 660	613 860	673 000	672 660
Andre inntekter	3	800	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		673 460	613 860	673 000	672 660
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 563	-4 000	-4 160
Regnskapsførerhonorar		-48 750	-79 183	-83 500	-52 500
Konsulenthonorar	7	-3 091	-1 746	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-197 131	-180 409	-101 000	-169 600
Forsikringer		-163 359	-152 683	-168 000	-201 600
Ladekostnader EL-bil		-4 167	0	0	-5 000
Energi/fyring		-15 514	-34 089	-30 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 588	-3 588	-3 700	-3 848
Andre driftskostnader	9	-166 299	-128 116	-123 000	-102 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-663 949	-641 427	-575 250	-621 058
DRIFTSRESULTAT		9 511	-27 567	97 750	51 602
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 661	15 882	0	15 000
Finanskostnader	11	-148	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 513	15 882	0	15 000
ÅRSRESULTAT		27 024	-11 685	97 750	66 602
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		27 024	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-11 685		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		55	1 940
Kundefordringer		0	690
Forskuddsbetalte kostnader		7 527	3 499
Andre kortsiktige fordringer	12	1 138	729
Driftskonto OBOS-banken		248 745	209 019
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	7
SUM OMLØPSMIDLER		257 465	215 885
SUM EIENDELER		257 465	215 885
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		136 434	109 411
SUM EGENKAPITAL		136 434	109 411
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 160	11 957
Leverandørgjeld		110 870	94 517
SUM KORTSIKTIG GJELD		121 030	106 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 465	215 885
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, __. __. 2025
Styret i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Susanne Vedvik Kalleberg

Margit Hansen

Magnus K Velle Tefrum

Karen Stevning

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader likt	436 800
Felleskostnader brøk	155 892
Vaskeripenger	79 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	672 660

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	800
SUM ANDRE INNETEKTER	800

NOTE: 4**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.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.



I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 091, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 091
SUM KONSULENTHONORAR	-3 091

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-21 765
Drift/vedlikehold elektro	-10 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 689
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-76 849
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 718
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 131

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 458
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 751
Diverse leiekostnader/leasing	-33 367
Driftsmateriell	-419
Vaktmestertjenester	-45 998
Snørydding	-39 454
Andre fremmede tjenester	-11 042
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 091
Andre kontorkostnader	-685
Bank- og kortgebyr	-2 684
Velferdskostnader	-10 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-166 299

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 014
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 592
SUM FINANSINNTEKTER	17 661

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-148
SUM FINANSKOSTNADER	-148

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**



Viderefakturerte strømkostnader	1 138
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 138



Til årsmøtet i Langhus Gård Kollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langhus Gård Kollen Boligsameie som viser et overskudd på kr 27.024. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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

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 selskapets 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: Holbergs gate 21
0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975380279

Verken for
Telefon: 4729 3672

Langhus Gård Kollen Boligsameie
Uavhengig revisors beretning 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: 4729 3672 eller 8371 05 0591



Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.02.2025 12:30:32

Signaturmetode

Norwegian BankID

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 følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er som budsjettet, og skyldes at vi ikke har hatt noen endring i felleskostnadene etter at budsjettet ble utarbeidet.

Driftskostnadene er kr 88 699 høyere enn budsjettet. Dette skyldes økte utgifter til «drift og vedlikehold» og «andre driftskostnader» sammenlignet med budsjettet. Inkludert i disse kostnadene er trefellingen utført vinteren 2024 og avtalen med Husqvarna om robotgressklipperne. Videre har vi hatt utgifter til installering av elektronisk lås til garasjeport og garasjedører. Kostnadene til snørydding vinteren 2024 var også høyere enn budsjettet. Sameiet har i tillegg hatt kostnader til egenandel av forsikring knyttet til skadedyrbeskjempelse.

Resultat

Årets resultat på kr 27 024 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital.

Årsaken til det positive resultatet er at driftsinntektene overstiger driftskostnadene. I august 2023 ble felleskostnadene økt, noe som førte til høyere driftsinntekter i 2024 sammenlignet med 2023. Selv om driftskostnadene i 2024 er noe høyere enn i 2023 på grunn av tidligere nevnte punkter, har vi også klart å redusere utgifter på enkelte poster. Blant annet har vi inngått en mer kostnadseffektiv avtale med OBOS for regnskapsførertjenester.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 136 435.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2025».

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold



I posten «drift og vedlikehold» er det beregnet kr 169 600 til vedlikehold. Dette representerer en reduksjon sammenlignet med de faktiske kostnadene i 2024, da vi hadde utgifter til flere store enkeltprosjekter i 2024.

Andre driftskostnader

I posten «andre driftskostnader» er det budsjettert for kr 102 300 til diverse kostnader, der vaktmestertjenester og snørydding er de største postene.

Forsikring

Det er budsjettert for økte forsikringskostnader i 2025, pga en varslet indeksjustering på 20%.

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 2025.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 2326 Selskapsnavn: LANGHUS GÅRD KOLLEN 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
E-post: oef@obos.no

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