



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 038 764
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGSIDEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 338 536	2 068 836
Sum inntekter		2 338 536	2 068 836
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	92 484
Annen driftskostnad		2 340 706	1 853 471
Sum kostnader		2 436 550	1 945 955
Driftsresultat		-98 014	122 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	423
Sum finansinntekter		36	423
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		36	423
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 978	123 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 978	123 304
Årsresultat		-97 978	123 304
Totalresultat		-97 978	123 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 978	123 304
Sum overføringer og disponeringer		-97 978	123 304



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		2 665	
Andre fordringer		495 286	137 457
Sum fordringer		497 951	137 457
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 137	547 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 137	547 913
Sum omløpsmidler		661 088	685 370
SUM EIENDELER		661 088	685 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		237 148	335 125
Sum opptjent egenkapital		237 148	335 125
Sum egenkapital		237 148	335 125
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		292 692	118 959
Annen kortsiktig gjeld		131 248	231 286
Sum kortsiktig gjeld		423 940	350 245
Sum gjeld		423 940	350 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 088	685 370



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345652

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 038 764
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LANGSIDEN SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 338 536	2 068 836
Sum inntekter		2 338 536	2 068 836
Kostnader			
Lønnskostnad		95 844	92 484
Annen driftskostnad		2 340 706	1 853 471
Sum kostnader		2 436 550	1 945 955
Driftsresultat		-98 014	122 881
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	423
Sum finansinntekter		36	423
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		36	423
Ordinært resultat før skattekostnad		-97 978	123 304
Ordinært resultat etter skattekostnad		-97 978	123 304
Årsresultat		-97 978	123 304
Totalresultat		-97 978	123 304
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 978	123 304
Sum overføringer og disponeringer		-97 978	123 304



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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	2 665	
Andre fordringer	495 286	137 457
Sum fordringer	497 951	137 457
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	163 137	547 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	163 137	547 913
Sum omløpsmidler	661 088	685 370
SUM EIENDELER	661 088	685 370

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	237 148	335 125
Sum opptjent egenkapital	237 148	335 125



Sum egenkapital	237 148	335 125
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	292 692	118 959
Annen kortsiktig gjeld	131 248	231 286
Sum kortsiktig gjeld	423 940	350 245
Sum gjeld	423 940	350 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	661 088	685 370



Organisasjonsnr: 919 038 764
LANGSIDEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7681 Langsiden Sameie





Til seksjonseierne i Langsiden Sameie

Velkommen til årsmøte, 04 mai 2022 kl. 18.00 i auditoriet ved Luhr skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Langsiden Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Langsiden Sameie
avholdes 04 mai 2022 kl. 18.00 i auditoriet ved Luhr skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny ladeløsning for elbiler i Langsiden sameie
 - B) Inngjerding av hage for seksjoner i 1.etasje
 - C) Tillatelse til å bygge platting frem til tomtegrensen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 21.04.2022
Styret i Langsiden Sameie

Mats Jonas Bergendahl Tor Andersen Reidar Dverseth Jan Arne Lyseth

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Jonas Bergendahl	Ødegårds Vei 55
Styremedlem	Tor Andersen	Ødegårds Vei 5
Styremedlem	Reidar Dverseth	Ødegårds Vei 7
Styremedlem	Jan Arne Lyseth	Ødegårds Vei 11

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Langsiden Sameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Langsiden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919038764, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Ødegårdsvei 5 - 11

Gårds- og bruksnummer:

106 241

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

Langsiden Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 338 536.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 436 550.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 97 978 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 237 148

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 385 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Langsiden Sameie.

Lån

Langsiden Sameie har ingen lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Langsiden Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Langsiden Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: X047E-M8H5I-EWJP1-1LHLU-1YL0L-T6LQ6



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-21 14:41:00 UTC



Penneo document key: X04ZE-M8HSI-EWJP1-1LHLU-1YL0L-T6LQ6

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 182 966	2 066 241	2 153 000	2 248 000
Ladepunkt		15 570	0	0	0
Andre inntekter	3	140 000	2 595	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 338 536	2 068 836	2 153 000	2 248 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 844	-8 484	-11 844	-12 000
Styrehonorar	5	-84 000	-84 000	-84 000	-84 000
Revisjonshonorar	6	-7 494	-9 159	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-102 950	-100 098	-104 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-77 192	-55 996	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-483 599	-473 078	-424 000	-385 000
Forsikringer		-121 813	-113 821	-122 000	-127 000
Kommunale avgifter	9	-680 536	-404 772	-500 000	-689 000
Andre anlegg	10	-22 400	0	0	0
Energi/fyring		-225 247	-143 131	-190 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 803	-265 887	-269 000	-269 000
Andre driftskostnader	11	-349 671	-287 530	-351 500	-255 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 436 550	-1 945 955	-2 091 344	-2 130 500
DRIFTSRESULTAT		-98 014	122 881	61 656	117 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36	423	3 000	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36	423	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-97 978	123 304	64 656	120 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	123 304		
Fra opptjent egenkapital		-97 978	0		



LANGSIDEN SAMEIE
ORG.NR. 919 038 764, KUNDENR. 7681

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 569
Kundefordringer		2 665	0
Forskuddsbetalte kostnader		68 710	68 712
Andre kortsiktige fordringer	13	426 576	64 176
Driftskonto OBOS-banken		162 891	547 668
Sparekonto OBOS-banken		246	245
SUM OMLØPSMIDLER		661 088	685 370
SUM EIENDELER		661 088	685 370
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		237 148	335 125
SUM EGENKAPITAL		237 148	335 125



11

Langsiden Sameie

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		33 610	36 911
Leverandørgjeld		292 692	118 959
Annen kortsiktig gjeld	14	97 638	194 375
SUM KORTSIKTIG GJELD		423 940	350 245

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		661 088	685 370
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 21.04.2022
Styret i Langsiden Sameie

Mats Jonas Bergendahl Tor Andersen Reidar Dverseth

Jan Arne Lyseth

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 770 672
Kabel-TV	153 888
Bredbånd	120 400
Garasje	80 664
Kontingent LSB	33 600
Akonto el-bil lading	26 200
Avregning strøm el-bil	-2 458
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 182 966

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kompensasjon fra Selvaag Bolig Pallplassen AS	140 000
SUM ANDRE INNETEKTER	140 000

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

Arbeidsgiveravgift	-11 844
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 844

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 84 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 494.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 158
OPAK AS	-19 004
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 030
SUM KONSULENTHONORAR	-77 192

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 975
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 779
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 096
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 099
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-288 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-483 599

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-459 053
Renovasjonsavgift	-221 483
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-680 536

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Lørenskog Stasjonsby Driftsforening	-22 400
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-22 400

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 555
Vaktmestertjenester	-75 510
Renhold ved firmaer	-129 875
Snørydding	-118 718
Andre fremmede tjenester	-872
Trykksaker	-608
Andre kontorkostnader	-827
Telefon/bredbånd	-4 500
Porto	-1 106
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 730
Bank- og kortgebyr	-3 305
Velferdskostnader	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-349 671

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	35
SUM FINANSINNTEKTER	36

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andelseierne skylder etter avregning fyring pr 31.12.2021	426 576
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	426 576

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Andelseierne har til gode etter avregning fyring pr 31.12.2021	-639
Påløpte kostnader	-96 999
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-97 638

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne	515 600
SUM INNETEKTER	515 600

KOSTNADER

Fjernvarme	-886 383
Honorar OEF	-21 056
Honorar ISTA	-34 098
SUM KOSTNADER	-941 537

SUM ENERGIAVREGNING	-425 937
----------------------------	-----------------

Avregnes av ISTA pr 31.12.

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet. Unntatt sameiets kostnad til oppvarming av ventilasjonsrom som blir kostnadsført i resultatregnskapet.

Sak A) Ny ladeløsning for elbiler i Langsiden sameie**Dagens løsning for lading av elbiler**

Eksisterende ladeløsning for elbiler ble etablert i forbindelse med byggingen av blokkene i Langsiden sameie. Løsningen tillater maksimalt 30 elbilladere. Pr dato er det installert 25 ladere. Løsningen er ikke beregnet for moderne elbiler, lav ladekapasitet, krever manuell avlesing for oppfølging av forbruk og avregning, med de muligheter for feil som ligger i det. Løsningen har gjort sin nytte, men i og med at det nå er behov for større investeringer for å øke kapasiteten, har styret valgt å se på mulighetene for å etablere en mer moderne og framtidsrettet løsning. Det er også viktig å merke seg at det er et krav fra myndighetene om at sameier og borettslag plikter å kunne tilby sine beboere muligheter for lading av elbil.

Alternative muligheter

Styret har sjekket hvilke muligheter som finnes for å utvide antall ladebokser.

1. Det er mulig å bygge videre på samme løsning som i dag ved å øke kapasiteten på strømtilførsel inn til garasjen. Styret har vært i kontakt med nettleverandør Elvia og det er muligheter for å trekke nye strømkabler inn og fortsette med samme løsning som pr i dag.
Dette vil koste sameiet om lag kr. 600.000,-, basert på et overslag fra R&M Elektro som er leverandør av ladeløsningen i dag, i tillegg til en kost på kr. 20-25.000,- pr lader som monteres på de gjenværende parkeringsplassene. Dette alternativet anser styret som kostbart, lite framtidsrettet og dermed ikke aktuelt.
2. Alternativet er å skifte ut hele ladeløsningen i sameiet og erstatte den med en helt ny og moderne løsning. Dette alternativet vil for om lag 1,4 mill kr gi nye ladere til alle parkeringsplassene, i tillegg til 1 gjesteparkering.
Kort fortalt vil dette gi dynamisk ladeeffekt, opp til 22kW ved tilstrekkelig ledig kapasitet. Lastbalansering ved høy belastning, slik at ladeeffekten reduseres og fordeles på alle ladere som er i bruk. Løsningen benytter Wifi kommunikasjon. Integrert RFID-leser slik at brikke kan benyttes, uavhengig av ladepunkt. Mulighet for den enkelte seksjonseier å følge strømforbruket fra app/PC. Automatisk avregning av forbruket.

Styret har innhentet 2 konkurrerende tilbud basert på Zaptec. Det er ikke stor forskjell på tilbudene prismessig. Prisen vil være på rundt 1,4 mill. kroner, alt inkludert. Det er styrets oppfatning at Zaptec er den teknologisk beste løsning på markedet i dag. Selv om prisen kan synes høy, så er det sannsynlig at en moderne ladeløsning vil gjøre leilighetene mer attraktiv ved salg. Styret har derfor vedtatt å gå for alternativ 2, dvs. installasjon av nye ladere på alle parkeringsplasser. For årsmøtet blir det å vedta finansieringsmåte.



Styrets forslag til finansiering

Styret har vedtatt at ny ladeløsning for sameiet skal anskaffes. Styret foreslår at anskaffelsen finansieres ved opptak av felles lån for sameiet, f.eks. gjennom OBOS-banken. Basert på opptak av annuitetslån over 10 år, vil dette grovt regnet gi en økt husleie pr. måned for hver seksjonseier på om lag kr 250,- pr måned.

Alternativ finansiering

Alternativet til lånefinansiering vil være at hver seksjonseier tar finansieringen som en engangskost. Denne engangskosten vil i så fall faktureres seksjonseieren sommer/høst 2022.

Størrelsen på beløpet vil da være om lag kr 25 000,-.

Styret ber årsmøtet ta stilling til hvilken finansiering som ønskes.

Sak B: Inngjerdning av hage for seksjoner i 1.etasje**Saksinformasjon:**

Styret har fått inn en søknad om å sette opp gjerde i 1 etasje. Flere av hagene går over sameiets eiendom, slik at en oppføring ikke kan gjøres langs ved hekken. Derfor foreslås det at gjerdet føres opp langs den grønne linjen (se vedlegg), det skaper da et tomrom som sameiet uansett ikke kan gjøre seg nytte av.

Styret har vært i kontakt med megler, men det er vanskelig å fastsette en verdi på disse arealene. Det er varierende fra 1-3 kvm per seksjon som er rammet av feiloppmålingen til entreprenørens gartner. Det er likevel et ønske at sameiet ikke uten videre skal gi fra seg disse kvm uten at det tas en symbolsk sum som går til inntekt for sameiet.

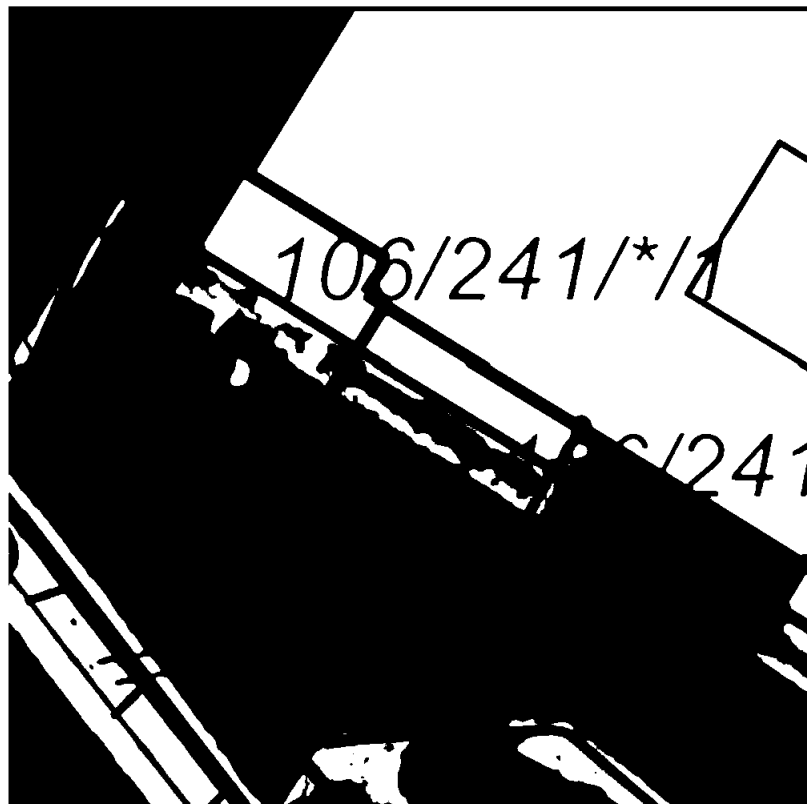
Sameiet foreslår en kjøpesum på kr. 1 000 pr kvm. Dette blir da inntekt til sameiet.

Det er ca. 10 seksjoner som har avvikende hage i forhold til grensen.

For å ivareta sameiets og øvrige seksjoners interesse vil styret i samarbeid med forretningsfører opprette retningslinjer som **må** følges for at seksjonene skal få sette opp gjerde. Retningslinjene vil inneholde blant annet: krav til utseende og tekniske spesifikasjoner, fargevalg, krav til styregodkjennelse etc. Retningslinjene vil bli vedlagt sameiets husordensregler for å ivareta dette også i fremtiden. Det vil også legges ved krav om at arealet reseksjoneres på berørte seksjons egen regning. Grunnen til at arealet skal reseksjoneres som tilleggsareal er for at det ikke skal oppstå uenigheter for fremtidig vedlikehold av gjerdene og arealene som overtas av seksjonene.

Forslag til vedtak 1: Styret forslår at seksjonseierne får kjøpe disse arealene mot en symbolsk sum på kr. 1000 pr kvm. Det betinger at de berørte seksjoner følger etablerte retningslinjer og seksjoner selv dekker kostnaden knyttet til reseksjonering. Ved reseksjonering vil arealene legges til seksjonen som tilleggsareal, og derfor blir også seksjonseier vedlikeholdsansvarlig for sine gjerder og overtatt areal. Forslaget til vedtak har 2/3 flertallskrav i henhold til eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak 2: Sameiet foretar ingen omdisponering og salg av arealet. Det betyr at gjerder skal settes opp langs den faktiske grensen slik at sameiets fellesareal ikke blir berørt. For å ivareta sameiets og øvrige seksjoners interesse vil styret i samarbeid med forretningsfører opprette retningslinjer som **må** følges for at seksjonene skal få sette opp gjerde. Retningslinjene vil inneholde blant annet: krav til utseende og tekniske spesifikasjoner, fargevalg, krav til styregodkjennelse etc. Retningslinjene vil bli vedlagt sameiets husordensregler for å ivareta dette også i fremtiden.



Sak C) Tillatelse til å bygge platting frem til tomtegrensen.

Innsendt av Jan Lyseth

Saksinformasjon:

Jeg har et forslag som jeg vil ha behandlet på årsmøte. Det gjelder utvidelse av platting frem til tomte grense. For vår del er det kun snakk om en side, mot snuplass/fellesplen. (se bilde) Den vil heller ikke gå i samme høyde som øverste del av platting, men en fortsettelse av nederste trappetrinn. Det gjør at den kommer lavest mulig ned i terrenget. Vil heller ikke kalle dette en fasadeforandring på lik linje med allerede godkjent oppsetting av gjerde.

Forslag til vedtak:

- 1) Det tillates ikke å bygge platting frem til tomtegrensen.
- 2) Det tillates at det bygges platting frem til tomtegrensen.

Tilleggsopplysninger:

Styret mener at alternativ 2) krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for et gyldig vedtak. Se § 15 i vedtektene. Hvis en eierseksjon i første etasje får lov til å gjøre dette, må også alle andre eierseksjoner i første etasje få lov til dette. Dette blir et stort inngrep i sameiets utforming og arkitektur. Dette krever derfor 2/3 flertall av de avgitte stemmene.





Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post langsiden@styrerommet.net. Styret kan også kontaktes på oppgitte telefonnumre som blir distribuert etter årsmøtet.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Langsiden sameie har en avtale om vaktmestertjenester med Coor. Vaktmestertjenesten gjelder 1 dag i uken hvor vaktmester foretar befarings- og sjekk av sameiets tekniske installasjoner som f.eks. fjernvarmeanlegg i teknisk rom og sjekker alle fellesområder i sameiet. Vaktmester rapporterer til styret og kan kun kontaktes via styret.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende en henvendelse til styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1423531. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



7681 Langsiden Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.