



INNKALLING 2026

Langeleiken Borettslag

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Stovner velhus, liten sal

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Langeleiken Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Stovner velhus, liten sal

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langeleiken Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nyasfaltering av uteområdene foran de 11 (9+2) nederste garasjene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av vedlikeholdskomité

6.7 Valg av velferdskomité

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Et styremedlem valgte å ikke få utbetalt styrehonorar i 2024 grunnet dårlig likviditet i borettslaget. Styremedlemmets del av styrehonorar pålydende kr 23 333,- utbetales i 2026.

Forslag til vedtak: Utbetaling av manglende styrehonorar fra 2024 og styrehonorar for 2026-2027 på kr 55 000,- godkjennes.

Styrets innstilling: Styret foreslår et styrehonorar pålydende kr 55.000,- for perioden 2026-2027. Samt utbetaling av manglende utbetalt styrehonorar i 2024.

5. Andre saker

5.1 Nyasfaltering av uteområdene foran de 11 (9+2) nederste garasjene

Beboerne Mona Ludt og Einar Utvik foreslår følgende sak til generalforsamlingen:

Garasjene og portene er forholdsvis nymalte og ser ganske ordentlige ut. Det er også arbeid i gang med å skifte ut dårlig/råttent panel.

Området foran garasjene er imidlertid ikke særlig presentabelt, fullt av hull og sprekker. Dette medfører at det vokser opp løvetann og annet ugress og elendighet og at det lett danner seg grønske. Ved regnvær samler det seg vann i hullene og om vinteren fryser det og det blir isete og glatt. Det er vanskelig å holde det rent og pent foran garasjene slik tilstanden er nå.

Forslag til vedtak: Vi foreslår derfor at hele området får ny asfalt. Nederst på området er det en gressbevokst flekk som har vært dårlig stelt og hvor det ofte samler seg hundemøkk. Vi foreslår at den tas med i det området som asfaltes. Det vil også lette inn-/utkjøring til de nederste garasjene.

Styrets innstilling: Styret foreslår å gjennomgå behovet for ny asfalt sammenlignet med andre vedlikeholdsoppgaver.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Tangen Gardåsen, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tonje Rasch Skotland, Valgt fra 06.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Johan Lillmann, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Einar Utvik, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Berit Sandberg, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Kjetil Tangen Gardåsen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder Kjetil Tangen Gardåsen er ikke på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tonje Rasch Skotland ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg.
Styremedlem, Johan Lillmann ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg.

Tonje Rasch Skotland og Johan Lillmann stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Odd Vidar Johansen og Biljana Kovacevic er valgt som styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Valgkomiteens innstilling er at Odd Vidar Johansen og Biljana Kovacevic velges som styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Einar Utvik ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg
Varamedlem, Berit Sandberg ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg

6.4 Valg av valgkomite

6.5 Valg av vedlikeholdskomite

6.6 Valg av velferdskomité

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	-9 973	642 268
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	464 080	-241 603
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-221 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-201 208	-189 388
B. Arets endring disponible midler	262 872	-652 241
C. Disponible midler	252 899	-9 973
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	384 125	300 923
Kortsiktig gjeld	-131 225	-310 895
C. Disponible midler	252 899	-9 973

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 586 356	1 324 802	1 452 950	1 479 433
Sum leieinntekt		1 586 356	1 324 802	1 452 950	1 479 433
Annen inntekt					
Tilskudd		0	152 119	0	0
Diverse inntekt	2	0	17 100	0	0
Sum annen inntekt		0	169 219	0	0
Sum inntekt		1 586 356	1 494 021	1 452 950	1 479 433
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 406	34 702	28 810	28 654
Styrehonorar	3	69 999	116 667	70 000	70 000
Driftskostnad					
Energikostnad		71 718	68 704	90 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	33 991	102 865	115 380	102 880
Kommunale avgifter/renovasjon		258 375	236 595	271 560	276 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 160	6 848	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	200	8 257	6 580	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	142 296	650 803	151 800	236 000
Revisjonshonorar		5 996	5 351	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		74 373	71 581	74 400	83 000
Andre honorar	9	2 050	19 437	5 000	2 000
TV/bredbånd		131 365	122 973	128 000	130 000
Kontingent og gaver		13 500	12 000	12 500	13 550
Forsikring		92 106	81 113	93 000	102 000
Andre kostnader	10	8 867	9 180	9 000	11 000
Sum kostnad		933 403	1 547 076	1 068 530	1 144 584
Driftsresultat		652 953	-53 055	384 420	334 849
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 778	19 490	15 000	15 000
Rentekostnad		192 652	208 038	196 861	177 390
Netto finansposter		188 874	188 547	181 861	162 390
Årsresultat		464 080	-241 603	202 559	172 459
Overført til/fra annen egenkapital		464 080	-241 603	0	0
SUM OVERFØRINGER		464 080	-241 603	0	0

Balanse 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	164 817	164 817
Bygninger	4	4 633 894	4 633 894
Påkostninger	4	221 250	221 250
Sum anleggsmidler		5 019 961	5 019 961
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	5 762
Kundefordringer		6 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		195 206	148 835
Innestående konsernkonto og bank		182 068	146 325
Sum omløpsmidler		384 125	300 923
SUM EIENDELER		5 404 086	5 320 884

Balanse 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 100	2 100
Sum innskutt egenkapital		2 100	2 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		655 038	190 958
Sum opptjent egenkapital		655 038	190 958
Sum egenkapital	11	657 138	193 058
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 267 283	3 468 490
Borettsinnskudd		1 348 440	1 348 440
Sum langsiktig gjeld		4 615 723	4 816 930
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	50
Leverandørgjeld		36 119	243 546
Skyldig off. myndigheter		125	0
Påløpne renter		949	1 099
Annen kortsiktig gjeld		94 032	66 201
Sum kortsiktig gjeld		131 225	310 895
Sum gjeld		4 746 948	5 127 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 404 086	5 320 884
Pantstillelser	13	4 615 723	4 816 930

Sted: _____

Dato: _____

Kjetil Tangen Gardåsen
Styreleder

Johan Lillmann
Styremedlem

Tonje Rasch Skotland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	977 577	803 232
3609 Leie parkering	70 200	70 200
3610 Sameieinnbetalinger	126 018	0
3617 Dugnadsfond	12 600	37 800
3618 Leietillegg strøm	3 600	16 800
3619 Dugnadstillegg	0	-2 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	190 105	205 275
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	204 816	192 055
3690 Andre leieinntekter	1 440	1 440
Sum	1 586 356	1 324 802

3690 gjelder inntekter ytre vedlikehold.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	17 100
Sum	0	17 100

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønssystemet	8 900	14 100
5150 Påløpne feriepenger	1 211	1 897
5400 Arbeidsgiveravgift	7 835	11 858
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	3 290	6 580
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	171	267
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	46 666	70 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	23 333	46 667
Sum	91 405	151 369

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,02

Note 4 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur ladeanlegg	Infrastruktur Ladeanlegg	Tomter/Eiendom	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Anskaffelsesår :	2024	2024	1986	1976
Antatt levetid i år :				

TOMT/GRUNN

Boligtomten ble ervervet fra Oslo kommune i 1986.

BOLIGEIENDOM

Gjelder bygningenes anskaffelseskostnad i 1976/77.

Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld.

OPPLYSNINGER OM LAGET

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 4.970 m2.

G.nr. 101, B.nr. 46 og 97. Byggeår: 1976/77.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i lf. Polisenr. SP586851

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	58 590
6360 Annet renhold	2 500	2 373
6390 Andre driftskostnader	299	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	11 918	22 168
6392 Avfallshåndtering	9 229	16 269
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 046	3 466
Sum	33 991	102 865

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og domene	7 160	6 848
Sum	7 160	6 848

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	200	3 395
6540 Inventar	0	1 155
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 116
6552 Driftsmateriell	0	1 591
Sum	200	8 257

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	505 469
6602 Vedlikehold VVS	8 725	5 618
6603 Vedlikehold elektro	21 371	28 488
6613 Vedlikehold uteområder	0	54 500
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	10 325	329
6642 Snekkerarbeid	0	46 400
6663 Vedlikehold ventilasjon	81 875	0
Sum	142 296	650 803

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 050	4 313
6730 Teknisk honorar	0	15 124
Sum	2 050	19 437

Konto 6714 gjelder lønn.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	374	3 793
7719 Møter, div. styret	188	178
7720 Generalforsamling	2 150	2 100
7770 Betalingskostnader	1 247	1 014
7772 Omkostninger inkasso	2 793	0
7773 Omkostninger innkreving	2 115	2 095
7792 Øredifferanse	1	0
Sum	8 867	9 180

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 100	0	2 100
Sum innskutt egenkapital	2 100	0	2 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	190 958	464 080	655 038
Sum opptjent egenkapital	190 958	464 080	655 038
Sum egenkapital	193 058	464 080	657 138

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av mur og fasade	
Lånenummer:	12135069424	12123361464
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2012
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	345 311	3 123 179
Avdrag i perioden:	20 055	181 153
Lånesaldo 31.12:	325 256	2 942 027
Saldo 5 år frem i tid:	204 055	1 845 601

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123361464	1	173 207	173 207
	2	169 799	339 598
	9	156 044	1 404 396
	9	113 869	1 024 821
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135069424	1	19 149	19 149
	2	18 772	37 544
	9	17 252	155 268
	9	12 589	113 301

Langsiktig gjeld

Lån 1212.33.61464 i DnB Boligkreditt AS ble opprettet i 2012 til refinansiering av tidligere lån/tillegg i forb. med rehabilitering. Annuitetslån med nedbetaling 4 terminer pr. år. Flytende rente. Lånet er planlagt nedbetalt i 2037.

Lån 1213.50.69424 i DnB Bank ASA ble opprettet i 2017 i forbindelse med vedlikehold av mur og fasade. Annuitetslån med nedbetaling 4 terminer pr. år. Flytende rente. Lånet er planlagt nedbetalt i 2037.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	3 267 283
Innskuddskapital	1 348 440
Boligselskapets pantsikrede gjeld	4 615 723
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 019 961

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Langeleiken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Langeleiken Borettslag

Styreleder	Kjetil Tangen Gardåsen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Tonje Rasch Skotland (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Johan Lillmann (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Langeleiken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langeleiken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

Offices in:

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-19 14:26:20 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Langeleiken Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjetil Tangen Gardåsen
Styremedlem, Tonje Rasch Skotland
Styremedlem, Johan Lillmann
Varamedlem, Einar Utvik
Varamedlem, Berit Sandberg

Styret i Langeleiken Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Langeleiken Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Langeleiken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948610906

Langeleiken Borettslag består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Langeleiken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586851. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Langeleiken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I perioden fra juni 2025 til april 2026 har styret arbeidet med følgende saker:

1. Reparert de dårlige garasjedørene på nedre garasjerekke.
2. Reparert to vannlekkasjer på taket i forbindelse med snøsmelting.
3. Reparert en ødelagt takvifte.
4. Boret hull i gulvet i fellesboden for å drenere ut vann for å unngå fukt og råte.
5. Arrangert vårdugnad.
6. Fulgt opp firmaet som måker snø med mål om at de skal være her raskere og at de alltid brøyter det som er avtalt.
7. Fått satt opp nytt system for fakturering av elbilladingen slik at beboerne blir fakturert for faktisk forbruk.
8. Fått kontroll på økonomien i borettslaget slik at vi har en bufferkonto for å ta unna uforutsette utgifter samt vedlikehold.
9. Leid inn et nytt vaktmesterfirma som slår gresset i borettslaget.
10. Arrangert beising av alle garasjene. Takk for god innsats fra beboerne!
11. Avtalt med beboerne i Stovnerbakken 169 B at de kan male gjerdet vårt hvitt mot at de dekker maling og arbeidet.

I 2026/2027 planlegger styret å prioritere vedlikehold av bodene. Vi har fått tilbud på reparasjon av dem, men det forutsetter at vi har bord i riktig størrelse. Disse er tydeligvis en spesiell dimensjon som ikke er å få kjøpt i byggevarehusene. Det gjør at de må kappes til og det gjør arbeidet mer krevende. Vi skal også bore hull i gulvet i alle bodene slik at vann lettere renner ut og vi unngår fukt og råte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift