

# Sameiet Løvenskiolds gate 19 – Årsberetning 2018

## **Administrasjon**

Sameiet består av 24 enheter. Driften av sameiet reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 og sameiets vedtekter.

Styret har fra årsmøtet i 2018 bestått av Jon Schultz (leder), Emma Elisabeth Vennesland og Sigrid Glastad Laugen.

Det har i 2018 vært avholdt i alt tre fysiske styremøter. I tillegg har styret hatt en omfattende korrespondanse via e-post og telefon, og mange saker er avgjort på denne måten.

Sameiets forretningsfører er Byggforvaltning AS ved Atle Hjertner, mens BDO AS har fungert som revisor.

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet er positiv til likestilling, og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet er tilknyttet fjernvarme fra Hafslund, og forurenses ikke det ytre miljø.

## **Løvenskiold Terrasse vel**

Vårt sameiet sammen med President Harbitz gate 25 og 27 utgjør et vel som løser felles oppgaver.

Styrene i de tre sameiene utgjør styret i vellet. Styrelederne i de tre sameiene utgjør et arbeidsutvalget som forestår det løpende arbeidet med felles oppgaver, inkludert vaktmester, renovasjon, felles vedlikehold og andre felles oppgaver.

## **Regnskap**

Regnskapet for 2018 er satt opp med den samme utforming som i 2018 ved at alle inntektene er fordelt i henhold til inntektskonto.

### *Inntekter*

De samlede driftsinntektene i 2018 utgjorde 1 075 923 kroner som er en økning på 70 023 kroner fra 2017. Inntektene stammer i det vesentlige fra månedlige innbetalinger fra seksjonseierne. Inntektene i regnskapet for fjernvarm er på 290 874 kroner som innbetales fra seksjonseierne og betales videre til vellet som mottar fakturaen fra leverandør. Vi får dermed dette både som en inntekt og utgift i vårt regnskap. Det samme gjelder kabel-tv som inntektføres med 77 472 kroner og utgiftsføres med 79 508 kroner.

### *Kostnader*

Driftskostnadene i 2018 var til sammen 855 940 kroner. Dette er en reduksjon fra 2017 på 61 402 kroner. Avviket skyldes i hovedsak at vi har brukt mindre på vedlikehold/repasjoner.

De største utgiftspostene i tillegg til fjernvarme (se over) er eiendomsskatt og offentlig avgifter med 151 780 kroner, felles kostnader til vellet (inkludert vaktmester) 89 640 kroner, og forsikringspremie med 86 105 kroner. I tillegg har vi bare brukt 15 485 kroner på reparasjon/vedlikehold som er mindre enn budsjettert og mindre enn tidligere år.

### *Resultat*

Årets resultat viser at sameiet fikk et overskudd på 227 915 kroner for regnskapsåret 2018 som tilleggs egenkapitalen.

Ved årsskiftet hadde sameiet en egenkapital 1 040 961 kroner. Dette er en økning med 227 915 kroner fra 2018.

Styret er av den oppfatning at sameiets økonomiske situasjon er tilfredsstillende. På grunn av fremtidig vedlikeholdsbehov er det viktig å styrke egenkapitalen. Sameiet har en egenkapital som er tilstrekkelig både til å ha løpende likviditet, og midler tilgjengelig i tilfelle uforutsette utgifter. Men det må påregnes økt innbetaling til vedlikehold i de kommende årene.

### **Oppgradering og vedlikehold**

I 2018 har det vært gjennomført mindre løpende oppgradering og vedlikehold. Begge søppelrommene er pusset opp. Det har ikke vært behov for større arbeider.

Det er oppdaget enkelte skader på fasade og vannbrett. Alle seksjonseierne er varslet og bedt om å sjekke status hos seg. Det har vært få tilbakemeldinger om skader.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for vedlikehold av blant annet sine vinduer. Dette gjelder også utvendig maling.

Utbedring av pipeløp er etter en ny vurdering ikke vurdert som nødvendig nå.

### *Fremtidig oppgradering og vedlikehold*

Det ble i 2018 engasjert en takstmann til å lage en samlet vedlikeholdsplan for hele eiendommen som også omfatter President Harbitz gate 25 og 27. Denne rapporten vil legge grunnlag for det videre vedlikeholdsarbeidet. De største oppgavene knytter seg til nedløp, vinduer og fasade. En del vinduer er mangelfullt vedlikeholdt og det er oppdaget noe mindre råteskader. Det er også oppdaget en mindre lekkasje fra taket hos oss. Rapporten og vedlikeholdsarbeidet vil bli fulgt opp av styret i 2019.

Styret arbeider med oppgradering av inngangspartiene, herunder pusse opp steingulvene og dørtersklene.

### *Tidligere oppgraderingstiltak*

#### *2017*

Det ble gjennomført en del mindre vedlikehold- og reparasjonsarbeider.

#### *2016*

Det installert automatisk brannvarslingsanlegg i alle fellesarealer. Det ble gjennomført videokontroll av alle pipeløp som avdekket et utbedringsbehov.

2015

Utgangsdører pusset opp og nye dørpumper montert.

2014

Utskifting av stoppekraner for varmt- og kaldtvann i kjelleren.

Utbedring av større taklekkasje.

Oppgradering av deler av grøntareal.

2013

Tre dører i kjelleren er skiftet til branngodkjente dører.

2012

Renovert heisen i oppgang A.

Skiftet porttelefonanlegg i begge oppganger.

2011

Oppussing av begge oppgangene.

Montering av ny belysning i begge oppganger.

Utskifting av loftsdører.

Rensing av søppelsjaktene og maling av søppelrom i kjelleren.

2010

Oppussing av fasader i bakgården.

### **Fjernvarme**

Kostnadene til fjernvarme har økt betydelig og utgjør en stor del av felleskostnadene som fordeles per kvm.

Styret vurderer ulike tiltak for å forsøke å redusere disse kostnadene, herunder innsetting av individuelle målere. En del leiligheter har radiatorer med gamle termostater som ikke regulerer effektivt. I enkelte tilfeller kan det være aktuelt å skifte ut termostater på radiatorene. Dette er den enkelte sameiers ansvar.

### **Kortidsutleie**

Det har vært krevende oppfølging av kortidsutleie som har medført støy og utrygghet for andre beboere. Styret minner om at adgangen til kortidsutleie er begrenset iht sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring AS. Den enkelte seksjonseier/beboer er selv ansvarlig for å ha innboforsikring. Skader som vedrører sameiets felles forsikring og skader som kan påvirke bygningen eller naboer, må meldes styret.

### **Felles vaskeri**

Felles vaskeriet i kjelleren som vi deler med de andre to sameiene i vellet, er besluttet avvirket på grunn av ingen/svært liten bruk over mange år.

**Boder**

Enkelte boder har vært disponert av personer som ikke lengre bor i sameiet. Disse bodene er i ferd med å tømmes. Styret arbeidet med å skaffe en fullstendig oversikt over hvem som disponere hvilken bod slik at ledige boder kan fordeles rettferdig.

**Trivselstiltak**

Det er kjøpt inn blomster/potter til begge inngangene. Det er kjøpt inn feiekost og isskrape til begge inngangene. Dette kan stelles/benyttas av alle for å øke trivselen i sameiet.

**Brannsikringsutstyr**

Det skal være installert røykvarsler og brannslukningsapparat/brannslange i alle leiligheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er på plass og at det fungerer.

Branninstruks er sendt på e-post til alle seksjonseiere, og på papir til alle beboere. Instruksene er også slått opp i begge oppgangene.

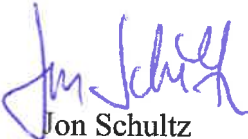
Det er tidligere gjennomført opplæring og test av nytt brannvarslingsanlegg. Betjeningsveiledning er hengt opp ved panelene i begge oppganger. Ny kontroll og test ble gjennomført av leverandøren i 2018.

**Fortsatt drift**

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 9.mars, 2019

  
Emma Elisabeth Vennesland

  
Jon Schultz

  
Sigrid Glastad Laugen

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

Balanse pr. 31.12.18

	Note	Balanse 2018	Balanse 2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 445	13 152
Forskuddsbetalte kostnader		81 981	79 508
Mellomregning diverse		-	572
<b>Sum fordringer</b>		<b>85 426</b>	<b>93 233</b>
<b>Kontanter, bankinnskudd og lignende</b>			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55841		995 828	768 364
Skattetrekkskonto		-	1
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>995 828</b>	<b>768 365</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 081 254</b>	<b>861 598</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 081 254</b>	<b>861 598</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Fri egenkapital		813 046	715 462
Periodens resultat		227 915	97 584
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 040 961</b>	<b>813 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Tilgodehavende seksjonseiere/forskuddsbetalt		40 294	44 181
Skattetrekk med mer		-	85
Påløpt ferielønn		-	600
Leverandørgjeld		-	3 686
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 294</b>	<b>48 552</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 081 254</b>	<b>861 598</b>

Oslo, <sup>1/3</sup>..... 2019

i styret for  
Sameiet Løvenskioldsgate 19

  
Emma Elisabeth Vennesland

  
Jon Schultz

  
Sigrid Gladstad Laugen

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

Noter til regnskap pr. 31.12.2018

## Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

### a) Driftsinntekter

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

### b) Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

### c) Anleggsmidler/Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### d) Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

## Ansatte, godtgjørelser mv.

Gjennomsnittlig antall årsverk

0

Selskapet er et sameie og faller derfor ikke inn under kravene om obligatorisk tjenestepensjon

### Note 1 - Reparasjon og vedlikehold

Vask og maling av søppelrom	13 438
Skifte av radiatorkran	2 048
<b>Sum</b>	<b>15 485</b>

### Note 2 - Andre kostnader

Etterbestilling systemnøkler	758
Leie av lokale, årsmøtet	250
Snøskuffe	398
Porto/kopiering	834
<b>Sum</b>	<b>2 240</b>

### Note 3 - Ytelser til ledelse m.v.

Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	2 819
Revisjonskostnader	11 963
Honorar forretnings-/regnskapsfører	25 650

### Note 4 - Vedlikehold grøntanlegg

Potte, jord og plante	1 479
<b>Sum</b>	<b>1 479</b>

### Note 5 - Andre driftsinntekter

Tilgodehavende kommunale avgifter	4 761
<b>Sum</b>	<b>4 761</b>

### Note 6 - Renovasjon

Kompensert PH27 vedrørende kommunale avgifter/renovasjon	32 000
<b>Sum</b>	<b>32 000</b>

### Note 7 - Serviceavtale

Serviceavtale, årlig kontroll brannalarm	5 080
<b>Sum</b>	<b>5 080</b>

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

## Resultatregnskap pr. 31.12.18

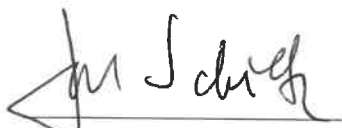
	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
<b>INNETEKTER</b>					
Til dekning av fellesutgifter		657 600	657 600	657 600	657 600
Til dekning av fyringsutgifter		290 874	279 202	232 668	232 668
Til dekning av Kabel-tv		77 472	77 472	70 416	63 360
Til dekning av trappevask		45 216	45 216	45 216	45 216
Andre driftsinntekter	5	4 761	-	-	-
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 075 923</b>	<b>1 059 490</b>	<b>1 005 900</b>	<b>998 844</b>
<b>UTGIFTER</b>					
<b>Driftskostnader</b>					
Andel driftskostnader - vel		89 640	90 000	89 640	90 000
Andel driftkostnader - brensel		290 835	280 000	232 668	232 668
Lønnskostnader	3	22 819	25 000	28 980	40 000
Elektrisitet		6 274	7 000	5 703	7 000
Kommunale avgifter		151 780	165 000	155 808	160 000
Renhold		34 092	35 000	33 720	35 000
Renovasjon	6	32 000	-	-	-
Serviceavtale	7	5 080	-	5 000	-
Reparasjon og vedlikehold	1	15 485	200 000	146 108	200 000
Vedl grøntanlegg	4	1 479	12 000	8 175	12 000
Revisjonshonorar	3	11 963	15 000	11 563	12 000
Regnskaps- og forretningsførsel	3	25 650	28 000	25 355	27 000
Andre honorarer		-	-	11 875	-
Kabel-tv		79 508	78 000	73 605	63 360
Kontingent HL		990	1 000	950	1 000
Forsikringspremie		86 105	88 000	82 269	88 000
Andre kostnader	2	2 240	7 000	5 922	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>855 940</b>	<b>1 031 000</b>	<b>917 342</b>	<b>975 028</b>
<b>Andre finansinntekter</b>					
Kundeutbytte Gjensidige		11 810	-	12 047	-
Renteinntekter bank		422	-	657	-
Andre finanskostnader		(4 300)	-	(3 679)	-
<b>Driftsresultat</b>		<b>227 915</b>	<b>28 490</b>	<b>97 584</b>	<b>23 816</b>

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Sameiet Løvenskiolds gate 19 for året som ble avsluttet den 31. desember 2018, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- 2) Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
- 3) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- 4) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- 5) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv. Siste styremøte ble avholdt 20.02.2019.
- 6) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- 7) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 8) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 9) Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- 10) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- 11) Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- 12) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- 13) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
- 14) Vi har gitt dere:
  - a) tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - b) ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Forretningsfører