

Likelydende brev  
til seksjonseierne i  
Sameiet Løvenskiolds gate 19

Deres ref.:

Vår ref.: 502.01

Dato: 26. mai 2020

### Sameiet Løvenskiolds gate 19 – årsmøte

Det innkalles med dette til årsmøte i Sameiet Løvenskiolds gate 19

Tid: Tirsdag 9. juni 2020 kl. 18.30

Sted: Nettmøte (Teams) – detaljer for oppkobling følger med senere e-post.  
Som konsekvens av Covid-19 pandemien og i henhold til forskrift fastsatt i april 2020, vil sameiet i 2020 avholde årsmøte digitalt (som nettmøte). Det er kun lovpålagte saker som behandles på dette møtet.  
**Seksjonseiere som ikke vil ha mulighet til å delta på nettmøte, oppfordres til å gi fullmakt til styrets leder eller forhåndsstemme. Forhåndsstemme kan sendes til forretnings- og regnskapsfører Atle Hjertner ([atle.hjertner@byggforvaltning.no](mailto:atle.hjertner@byggforvaltning.no)) innen utgangen av mandag 8. juni 2020**

#### Saksliste:

1. Konstituering av møtet
  - Registrering av stemmeberettigete
  - valg av møteleder og referent
  - valg av 2 personer til å undertegne protokollen
2. Regnskap 2019 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
3. Årsberetning 2019 – Sameiet Løvenskiolds gate 19
4. Regnskap 2019 – Løvenskiold Terrasse Vel
5. Årsberetning 2019 – Løvenskiold Terrasse Vel
6. Styrehonorar, kr 20.000, - + arbeidsgiveravgift til intern fordeling i styret
7. Oppdatering om vedlikehold
8. Valg  
Styreleder Jon Schultz og styremedlem Emma Elisabeth Vennesland er ikke på valg.  
Styremedlem Sigrid Glastad Laugen trer ut av styret og styrets forslag til nytt styremedlem for to år er Espen Wøien Olsen. Som varamedlem for to år foreslås Erlend Stavnes.

Hvis nødvendig, vil det bli avholdt et eget ekstraordinært årsmøte på et senere tidspunkt når dagens situasjon har endret seg.

Med vennlig hilsen

Atle Hjertner  
EIENDOMSFORVALTER  
BYGGFORVALTNING AS

Vedlegg:      Årsregnskap 2019 – Sameiet Løvenskiolds gate 19  
                  Årsberetning 2019 – Sameiet Løvenskiolds gate 19  
                  Årsregnskap 2019 – Løvenskiold Terrasse Vel  
                  Årsberetning 2019 – Løvenskiold Terrasse Vel  
                  Fullmakts blankett  
                  Avstemmings skjema

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

## Resultatregnskap pr. 31.12.19

	Note	Regnskap 2019	Budsjett 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2018
<b>INNETEKTER</b>					
Til dekning av fellesutgifter		657 600	657 600	657 600	657 600
Til dekning av fyringsutgifter		372 240	372 269	290 874	279 202
Til dekning av Kabel-tv		80 928	82 000	77 472	77 472
Til dekning av trappevask		45 216	45 216	45 216	45 216
Andre driftsinntekter		70	-	4 761	-
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 156 054</b>	<b>1 157 085</b>	<b>1 075 923</b>	<b>1 059 490</b>
<b>UTGIFTER</b>					
<b>Driftskostnader</b>					
Andel driftskostnader - vel		89 640	90 000	89 640	90 000
Andel driftkostnader - brensel		372 239	372 269	290 835	280 000
Lønnskostnader	3	22 820	23 000	22 819	25 000
Elektrisitet		8 979	9 000	6 274	7 000
Kommunale avgifter		162 198	170 000	151 780	165 000
Renhold		35 292	36 000	34 092	35 000
Renovasjon		-	-	32 000	-
Serviceavtale	5	5 258	-	5 080	-
Reparasjon og vedlikehold	1	143 628	200 000	15 485	200 000
Vedl grøntanlegg	4	19 311	12 000	1 479	12 000
Revisjonshonorar	3	12 500	15 000	11 963	15 000
Regnskaps- og forretningsførsel	3	26 550	30 000	25 650	28 000
Kabel-tv		81 981	82 000	79 508	78 000
Kontingent HL		990	1 000	990	1 000
Forsikringspremie		89 183	90 000	86 105	88 000
Andre kostnader	2	15 173	7 000	2 240	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 085 741</b>	<b>1 137 269</b>	<b>855 940</b>	<b>1 031 000</b>
<b>Andre finansinntekter</b>					
Kundeutbytte Gjensidige		12 087	-	11 810	-
Renteinntekter bank		494	-	422	-
Andre finanskostnader		(4 263)	-	(4 300)	-
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 631</b>	<b>19 816</b>	<b>227 915</b>	<b>28 490</b>

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

Balanse pr. 31.12.19

	Note	Balanse 2019	Balanse 2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 312	3 445
Forskuddsbetalte kostnader		83 482	81 981
Mellomregning diverse		-	-
<b>Sum fordringer</b>		<b>90 793</b>	<b>85 426</b>
<b>Kontanter, bankinnskudd og lignende</b>			
Driftskonto, DnB - 1503.02.55841		1 049 466	995 828
Skattetrekkkonto		-	-
<b>Sum bankinnskudd</b>		<b>1 049 466</b>	<b>995 828</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 140 259</b>	<b>1 081 254</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 140 259</b>	<b>1 081 254</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Fri egenkapital		1 040 961	813 046
Periodens resultat		78 631	227 915
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 119 592</b>	<b>1 040 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Tilgodehavende seksjonseiere/forskuddsbetalt		20 058	40 294
Leverandørgjeld		610	-
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 668</b>	<b>40 294</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 140 259</b>	<b>1 081 254</b>

Oslo, 25.12.2020

i styret for  
Sameiet Løvenskioldsgate 19

  
Emma Elisabeth Venhesland

  
Jon Schultz

  
Sigrid Gladstad Laugen

# Sameiet Løvenskioldsgate 19

Noter til regnskap pr. 31.12.2019

## 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

Vaktmester, montørt postkasser	1 731
Murerarbeider	10 669
Diverse elektrikerarbeider	9 084
Utskifting av stoppekraner	94 797
Utskifting defekte lamper i kjeller	6 915
Rep av dørterskler	8 963
Blikkenslagerarbeider	6 875
Vask av søppelrom	4 594
<b>Sum</b>	<b>143 627</b>

### Note 2 - Andre kostnader

Etterbestilling systemnøkler	1 885
Leie av lokale, årsmøtet	300
Avfallssekker til avfallshåndtering	10 800
Feiekost/ishakke og lås	1 142
Porto/kopiering	1 046
<b>Sum</b>	<b>15 173</b>

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

Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift av styrehonorar	2 820
Revisjonskostnader	12 500
Honorar forretnings-/regnskapsførsel	26 550

### Note 4 - Vedlikehold grøntanlegg

Beskjæring av tuja	1 594
Beskjæring/planting	8 140
Gartner, planting/bark	9 577
<b>Sum</b>	<b>19 311</b>

### Note 5 - Serviceavtale

Serviceavtale, årlig kontroll brannalarm	5 258
<b>Sum</b>	<b>5 258</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Løvenskiolds Gate 19

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Løvenskiolds Gate 19.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2019</li><li>• Resultatregnskap for 2019</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	--

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
registrert revisor  
(elektronisk signert)

# Sameiet Løvenskiolds gate 19 – Årsberetning 2019

## **Administrasjon**

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

Styret har fra årsmøtet i 2019 bestått av Jon Schultz (leder), Emma Elisabeth Vennesland og Sigrid Glastad Laugen.

Det har i 2019 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 ansettelse.

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 2019 er satt opp med den samme utforming som i 2019 ved at alle inntektene er fordelt i henhold til inntektskonto.

### *Inntekter*

De samlede driftsinntektene i 2019 utgjorde 1 156 054 kroner som er en økning på 80 131 kroner fra 2019. Inntektene stammer i det vesentlige fra månedlige innbetalinger fra seksjonseierne og er i forhold til budsjett på 1 157 085. Inntektene i regnskapet for fjernvarme er på 372 240 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. Utgifter til fjernvarme er økt betydelig fra 290 874. Det samme gjelder kabel-tv som inntektføres med 80 928 kroner og utgiftsføres med 81 981 kroner.



### *Kostnader*

Driftskostnadene i 2019 var til sammen 1 085 741 kroner, som var litt mindre en budsjett som var på 1 137 269. Kostnadene økte fra 2018 da driftskostnadene var 855 940 kroner. Avviket skyldes i hovedsak at vi har brukt mer på vedlikehold/reparasjoner. De største utgiftspostene i tillegg til fjernvarme (se over) er eiendomsskatt og offentlig avgifter med 162 198 kroner, felles kostnader til vellet (inkludert vaktmester) 89 640 kroner, forsikringspremie med 89 183 og kabel-tv med 81 981.

### *Resultat*

Årets resultat viser at sameiet fikk et overskudd på 78 631 kroner for regnskapsåret 2019 som tilleggs egenkapitalen.

Ved årsskiftet hadde sameiet en egenkapital 1 119 592 kroner. Dette er en økning med 78 631 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**

Det har vært gjennomført en del oppgradering og vedlikehold i løpet av året. Den største jobben har vært utskiftning av alle stoppekraner i kjelleren. Noe skader på fasaden er utbedret. Avløpsrørene er høytrykkspynt. Hetten på en pipe på taket er skiftet ut. En del lamper i kjelleren er skiftet ut. Noen dørterskler til inngangsdører og noen vannbrett under vinduer er utbedret. En del ventiler og radiatorer har vært skiftet ut i regi av sameiet. Kostnadene til dette har vært dekket av den enkelte seksjonseier, siden dette er den enkeltes ansvar. En pipehette på taket er skiftet ut. En del av grøntarealet er oppgradert.

Styret arbeider aktivt for å holde kostnadene nede, blant annet ved alltid å innhente minst to tilbud på større arbeider. Samtidig ser vi fordelene av å benytte en del faste fagfolk, blant rørlegger, elektriker og gartner.

### *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 innhentet tilbud på maling av vinduer utvendig og utbedring enkelte skader på fasaden. Dette arbeidet, pluss reparasjon av nedløp er planlagt utført i løpet av våren/sommeren 2020. Styret tar sikte på at dette arbeidet finansieres fra sameiets egenkapital.

Det tas sikte på å gjøre mindre oppgradering av inngangspartiene, herunder pusse opp steingulvene og dørtersklene.

### *Tidligere oppgraderingstiltak*

*2018*

Begge søppelrommene ble malt. Noe mindre løpende vedlikeholdsarbeider er utført.

*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 ikke vært registrert noen vesentlig problemer knyttet til kortidsutleie i 2019. 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**

Fellesvaskeriet i kjelleren som vi deler med de andre to sameiene i vellet, er avviklet. Det ble rettet en henvendelse til alle beboerne om det var interesse for å leie vaskerommet. En beboer meldte sin interesse. Som del av leieavtalen har leietakeren fjernet maskiner og utbedret hele rommet. Leieavtalen er inngått for tre år hvor leietaker også betaler strømutfgifter.

**Boder**

Alle bodene i kjelleren er talt opp, merket med nummer og hvem som disponerer hvilken bod. Enkelte boder har vært disponert av personer som ikke lengre bor i sameiet. Disse bodene er nå tømt. De ledig bodene ble utlyst med tilbud til alle beboere. Alle som meldte som interesse fikk tilbud om å leie ekstra bod. Det er inngått skriftlig låneavtale for disse bodene.

**Trivselstiltak**

Det er kjøpt inn blomster/potter til begge inngangene. Det er kjøpt inn feiekost og isskrape til begge inngangene. Dette kan stelles/benyttes 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. Instruksen 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. Det foretas årlig test og kontroll av anlegget.

**Annet.**

Soilrørene (avløp) har enkelte svakheter og følges opp. Ved rehabilitering av leiligheter oppfordres beboere til å skifte ut soilrørene i sin leilighet, samt montere rør-i-rør og lekkasjealarm og komfyrvakt.

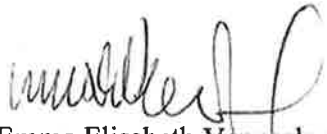
Sameiet har avtale med Anticimex som har montert rottefeller med åte som kontrolleres hvert kvartal. Det er ikke funnet spor av rotter de siste årene.

Avtalen med Rene Trapper er videreført. Vaktmester ble skiftet ut i 2018.

**Fortsatt drift**

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Oslo, 25. februar, 2020



Emma Elisabeth Vennesland



Jon Schultz



Sigrid Glastad Laugen

# Løvenskiold Terrasse Vel

## Resultatregnskap pr. 31.12.19

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Regnskap Brensel 2018
<b>INNETEKTER</b>				
Løvenskioldsgate 19 (L19)		89 640	89 640	-
Løvenskioldsgate 19 (L19)		372 239	-	290 835
President Harbitz gate 25 (PH25)		109 890	109 890	-
President Harbitz gate 25 (PH25)		455 925	-	356 220
President Harbitz gate 27 (PH27)		100 470	100 470	-
President Harbitz gate 27 (PH27)		414 725	-	324 030
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 542 889</b>	<b>300 000</b>	<b>971 085</b>
<b>UTGIFTER</b>				
<b>Driftsutgifter</b>				
Nettleie/strøm		11 590	-	10 755
Fjernvarme		1 035 227	-	1 069 916
Skadedyrservice		15 510	14 600	-
Avfallscontainer		6 354	6 500	-
Reparasjon/vedlikehold	4	35 000	86	2 313
Snøbrøyting, oppgradering grøntanlegg	1	34 794	52 108	-
Vaktmestertjeneste		135 756	175 223	-
Vaktmester, diverse arbeider		1 200	-	-
Forretningsførsel		10 040	-	9 700
Regnskapsførsel		30 330	-	29 305
Andre honorarer	3	14 438	-	-
Andre kostnader	2	8 922	28 192	-
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 339 160</b>	<b>276 708</b>	<b>1 121 989</b>
Renteinntekter		304	83	170
Andre finanskostnader		(156)	(57)	(82)
<b>Årsresultat</b>		<b>203 877</b>	<b>23 318</b>	<b>(150 816)</b>

# Løvenskiold Terrasse Vel

Balanse pr. 31.12.19

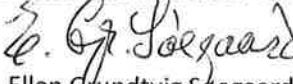
	Balanse 2019	Balanse 2018
<b>EIENDELER</b>		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Sum fordringer		
<b>Kontanter, bankinnskudd og lignende</b>		
Driftskonto, DnB - 1503.02.55892	504 240	101 594
Driftskonto, DnB - 1503.02.55906	11	-
Skattetrekkkonto	-	-
Sum bankinnskudd	<u>504 251</u>	<u>101 594</u>
Sum omløpsmidler	<u>504 251</u>	<u>101 594</u>
Sum eiendeler	<u>504 251</u>	<u>101 594</u>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Fri egenkapital	101 509	78 192
Annen egenkapital, ovf fra LTB	63 132	-
Periodens resultat	203 877	23 318
Sum egenkapital	<u>368 517</u>	<u>101 509</u>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	5 135 735	86
Sum kortsiktig gjeld	<u>135 735</u>	<u>86</u>
Sum egenkapital og gjeld	<u>504 251</u>	<u>101 594</u>

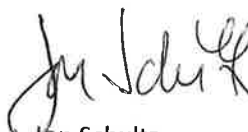
Oslo, 4. mars 2020

i styret for

Løvenskiold Terrasse Velforening

  
Morten Josefsen

  
Ellen Grundtvig Søegaard

  
Jon Schultz

# Løvenskiold Terrasse Vel

## Noter til regnskap pr. 31.12.2019

### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

#### a) Driftsinntekter

Tjenester inntektsføres etterhvert som de leveres.

#### 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 - Snøbrøyting med mer

Klipping av hekk (oktober 2018)	13 044
Skjøtselsavtale, lusing/klipp av hekk	20 400
Avgift hageavfall	1 350
<b>Sum</b>	<b><u>34 794</u></b>

#### Note 2 - Andre kostnader

Lysmatriell	7 953
Søppelsekker	289
Hengelås til port	680
<b>Sum</b>	<b><u>8 922</u></b>

#### Note 3 - Andre honorarer

Honorar vedr vedlikeholdsplan for LTV	14 438
<b>Sum</b>	<b><u>14 438</u></b>

#### Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

Service ekspansjonskar	1 515
Skiftet slangekran	2 112
Sprøyting av bakgård	6 875
Vedlikeholdsarbeider vaktmester	20 398
Fjerning av løv, vaktmester	4 100
<b>Sum</b>	<b><u>35 000</u></b>

#### Note 5 - Leverandørgjeld

Fortum Varne	134 275
Hafslund Nett	924
Ustekveikja Energi	536
<b>Sum</b>	<b><u>135 735</u></b>

## **Løvenskiold Terrasse Velforening, org. nr. 971 279 087.**

### **Årsberetning for 2019.**

#### ***Virksomhet og drift.***

Løvenskiold Terrasse Velforening organiserer og koordinerer forskjellige tjenester på vegne av de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i boligblokken beliggende i President Harbitz gate, 0259 Oslo. Driften reguleres av Velforeningens vedtekter.

Den viktigste oppgaven er å sørge for oppvarming av og varmt vann til boligblokken som tilhører de tre sameiene. I tillegg ivaretar Velforeningen vaktmesterfunksjonen samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS forestår vaktmestertjenesten

#### ***Sammenslåing 1/1-2019 av Løvenskiold Terrasse Velforening og Løvenskiold Terrasse Vel - Brensel.***

Løvenskiold Terrasse Velforening og Løvenskiold Terrasse Vel- brensel er slått sammen med virkning fra 1/1-2019. Regnskapet for 2019 omfatter den sammenslåtte virksomhet.

#### ***Styret.***

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer i 2019 har vært: Jon Schultz (styreleder nr. 19), Emma Elisabeth Vennesland, Sigrid Glastad Laugen, Ellen Grundtvig Søegaard (styreleder nr. 25), Pierre Emanuel Bryde Guibaud, Veronica Strøm, Morten Josefsen (styreleder nr. 27), Ortwin Kulmus og Sissel Breie.

Den daglige drift ivaretas av et arbeidsutvalg bestående av styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne signerer regnskap og årsberetning. I tillegg er det løpende kontakt mellom styrelederne i løpet av året ved behov.

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2018 avholdt i april 2019, hatt 1 styremøte og behandlet disse sakene:

- 1) Regnskap og årsberetning Løvenskiold Terrasse Velforening for 2019.
- 2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2020.
- 3) Sjøpeltømming og skrot i bakgården.
- 4) Vaktmestertjenesten
- 5) Forhagene – grøntareal.
- 6) Vedlikeholdsplan Løvenskiold Terrasse
- 7) Diverse.

#### ***Fortsatt drift.***

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2019 gir et rettviseende bilde av Løvenskiold Terrasse Velforenings eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet for 2019.

### ***Likestilling.***

Løvenskiold Terrasse Velforening har ingen ansatte. Styrets medlemmer består av 5 kvinner og 4 menn. Velforeningens egenart tilsier at det ikke er påkrevet å iverksette tiltak for å fremme likestilling.

### ***Ytre miljø.***

Velforeningen forurensrer ikke det ytre miljøet.

### ***Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk - kostnader pr. kvm. - energitariff.***

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann. Så langt styret kan bedømme har fjernvarmeanlegget fungert tilfredsstillende i 2019 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2019 utgjorde 991.060 Kwh mot 1.028.190 Kwh i 2018. Det var således en mindre reduksjon i energiforbruket i 2019. Energitariffen har delvis gjennom året ligget høyere enn 100,00 øre pr. Kwh som var lagt til i grunn i budsjettet. Tariffen har variert mellom 88,40 øre pr. Kwh og 119,34 øre pr. Kwh inklusiv merverdiavgift.

Det er utarbeidet oversikt som viser energiforbruket i Kwh pr. måned fra og med oppstart av fjernvarmen i 2010. Oversikten viser videre faktiske kostnader til fjernvarme pr. kvm. pr. måned fra og med 2011.

Fjernevarmeleverandøren fastsetter energitariffen hver måned. Oversikten over tariffen for 2019 finnes på [www.Fortum.no](http://www.Fortum.no). Den månedlige tariffen pr. Kwh er inklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 1.035.227,-. Tilsvarende kostnad for 2018 var kr. 1.069.916,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 34.689,- delvis som følge av lavere energiforbruk.

### ***Fellesvaskeriene.***

Fellesvaskeriene er nedlagt.

### ***Regnskapet 2019:***

#### ***a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.***

Resultatregnskapet for den sammenslåtte virksomhet viser et overskudd på kr. 203.729,-. Det var budsjettert med et overskudd på kr.134.238,-.

Det økonomiske resultatet anses for å være tilfredsstillende. Overskuddet er tillagt fri egenkapital. Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2019 kr. 368.517,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for driftskapital. Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom 2019.

#### ***b) Inntekter.***

Inntektene beløp seg til kr. 1,542.889,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til sameierbrøk. Inntektene var i samsvar med budsjett. Inntekter på kr. 1.242.889,- gjaldt innbetaling fra

seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme. Innbetalingen var basert på kr. 16,- pr. kvm pr. mnd. Inntektene var i samsvar med budsjett.

**c) Driftskostnader.**

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.339.360,- mot budsjettet kr. 1.408.750,-.

Kr. 1.035.226,- gjaldt direkte utgifter til drift av fjernvarme. -. Kostnader til vaktmestertjenester, grøntanlegg mv beløp seg til kr. 171.750,-. Regnskaps - og forretningsførsel beløp seg til kr. 40.370,-. Øvrige kostnader inkl. mindre reparasjoner og strøm beløp seg til kr. 91.814,-. For øvrig vises til regnskapet for 2019 med noter.

**Budsjett 2020.**

Budsjettet for 2020 viser et overskudd på kr.71.652,-. Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra sameiene på kr. 300.000. Innbetaling kr. 1.165.302,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 15,00 pr. kvm pr. mnd. Dette er en reduksjon på kr. 1,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2019.

Egenkapital pr. 31/12-2019 utgjorde kr. 368.517,- som vil øke til kr. 439.869,- pr. 31/12-2020 hvis budsjettet resultat oppnås. Hvordan resultatutviklingen vil bli i 2020, vil avhenge svært mye av hvordan fjernvarmekostnadene utvikler seg i løpet av 2020.

Etter styrets vurdering er det behov for å ha en egenkapital og likviditetsreserve på det nivå som nevnt foran. Boligblokken har eldre røropplegg som kan medføre behov for reparasjoner og utskiftning. Det kan ikke utelukkes at nødvendige innbetalinger til Velforeningen fra seksjonseierne vil øke i årene fremover.

Oslo, 4. mars 2020.

  
Morten Josefsen

  
Ellen Grundtvig Søgaard

  
Jon Schultz

# SAMEIET LØVENSKIOLDSGATE 19

**Fullmakt til årsmøte i Sameiet Løvenskioldsgate 19, tirsdag 9. juni 2020**

Seksjonseier: .....

Eier av seksjon nr. ....

Jeg gir med dette fullmakt til:

- Styreleder Jon Schultz
- Annen navngitt person: .....

til å stemme på mine vegne i de saker som er til behandling på årsmøte iht. saksliste i møteinnkallingen

Kommentarer:

.....

.....

.....

.....

.....

# Årsmøte

## Sameiet Løvenskiolds gate 19

Sameiet årsmøte er besluttet avholdt som nettmøte (Teams). Dette skjema kan benyttes for å avgi stemme til de enkle saker. Sender man ikke inn skjema innen fristen, blir som på et vanlig møte satt opp som ikke deltatt. Ønsker man å stemme blankt unnlater man å sette X i under den enkelte sak. Skjema kan sendes inn allerede i dag, dog innen angitt tidsfrist.

Frist for innsending av skjema er satt til innen 8. juni 2020

Skjema sendes: [atle.hjertner@byggforvaltning.no](mailto:atle.hjertner@byggforvaltning.no)

---

Saker til behandling

### Konstituering av møte

- Innkalling er utsendt rettidig mv. - Godkjent  
 Utsendingen har mangler ikke rettidig utsendt - Ikke godkjent

### Valg av 2 til å signere protokollen

<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Andre:
<input type="checkbox"/>	Andre:

### Regnskap 2019 og årsberetning 2019 (Sameiet og Velet)

- Regnskap og årsberetninger er godkjent som fremlagt - Godkjent  
 Ønsker ikke å godkjenne utsendt regnskap og årsberetning - IKKE godkjent

### Sak 4 - Styrehonorar

- Godkjenner styrehonorar  
 Godkjenner IKKE styrehonorar

### Valg av styre

- Stemmer for fremlagt forslag  
 Stemmer mot fremlagt forslag