

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

Årsrapport for 2022.

Virksomhet og drift.

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

Den viktigste oppgaven for Velforeningen er å sørge for oppvarming av og varmt tappevann til leilighetene i boligblokken som tilhører de tre sameiene. Velforeningen ivaretar vaktmesterfunksjonen herunder renovasjonsbistand samt enkelte andre tjenester og følger opp disse. Firma Vaktmester Andersen AS utfører vaktmestertjenesten.

Styret - daglig drift.

Styret består av styrene i de tre boligsameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 hvis medlemmer har vært, etter valg på årsmøtene i de tre sameiene våren 2022: Jon Schultz (styreleder nr. 19), Thale Lund Ness, Eli Kristin Vollan, Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (styreleder nr. 25), Camilla Elden Gundem, Stein-Erik Vågen, Morten Josefsen (styreleder nr. 27), Rolf-André Oxholm og Sissel Breie.

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

Det utbetales ikke godtgjørelse til styrets medlemmer.

Styrets arbeid.

Styret har etter årsmøtene i sameiene og Velforeningen for 2021 avholdt i mai/juni 2022, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

- 1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2022.
- 2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2023.
- 3) Renovasjon/søppeltømming
- 4) Drift fjernvarmen.
- 5) Vaktmestertjenesten.
- 6) Forhagene – grøntareal.
- 7) Diverse.

Likestilling.

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

Ytre miljø.

Velforeningen forurensar ikke det ytre miljøet.

Fjernvarme/varmt vann – energiforbruk – energitariff – strømstøtte- kostnader fjernvarme.

Fjernvarmen omfatter oppvarming av leilighetene samt å forsyne leilighetene med varmt tappevann. Så langt styret kan bedømme har fjernvarmeanlegget fungert tilfredsstillende i 2022 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2022 utgjorde 911.610 Kwh mot 1023.850 Kwh i 2021. Det ble dermed en betydelig reduksjon i energiforbruket på 112.240 Kwh i 2022. Reduksjonen i energiforbruket målt i % utgjorde 10,96%. Redusert forbruk skyldtes ikke bare mildere klima, men også at beboerne har vært kostnadsbevisste og redusert sitt forbruk av varme og varmt vann.

Energitariffen for borettslag/sameier har gjennom 2022 bortsett fra august måne ligget lavere enn 185,4 øre pr. Kwh som var lagt til i grunn i budsjettet. Dette var en tariff uten fradrag for strømstøtte. Tariffen etter fradrag for strømstøtte har i 2022 variert mellom 136,00 øre pr. Kwh og 200,00 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. For 2022 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte beregnet til kr. 18,20. Uten strømstøtte ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2022 ha utgjort kr. 32,02.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcio AS fastsetter energitariffen hver måned. Oversikten over tariffen for 2022 finnes på www.celcio.no – priser fjernvarme. Den månedlige tariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte, men tillagt merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 1.378.456,-. Tilsvarende kostnad for 2021 var kr. 1.418.224,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert kr. 39.768,-. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en betydelig økning i fjernvarmekostnadene gjennom 2022. Økning i kostnadene har i stor grad blitt oppveiet av strømstøtten samt reduksjon i energiforbruket i 2022.

Vedlikehold.

Det er tidligere inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2022 til en kostnad på kr. 20.934,-.

Velforeningen har skjøtselsavtale med Vaktmester Andersen AS som har luket grøntarealene og klippet hekker til en kostnad på kr. 22.706,-.

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for søppel er redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten er blitt redusert.

Regnskapet 2022:

a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.

Regnskapet for Velforeningens virksomhet viser et overskudd kr. 415.215,-. Det var budsjettet med et underskudd på kr. 12.580,-. Det økonomiske resultatet anses for å være tilfredsstillende tatt i betraktning stadige endringer i energitariffen. Overskuddet er tillagt fri egenkapital.

Egenkapitalen som er plassert i bank, utgjør pr. 31/12-2022 kr. 551.735,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for driftskapital.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom 2022.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 2.047.953,- hvorav kr. 300.000,- gjaldt innbetalinger fra sameiene Løvenskiolds gate 19, President Harbitz gate 25 og President Harbitz gate 27 i henhold til nedfelt fordelingsbrøk for inntekter/kostnader. Inntektene var i samsvar med budsjett.

Inntekter på kr. 1.747.953,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme. Innbetalingen var basert på kr. 25,- pr. kvm pr. mnd. i første halvår og kr. 20,- pr. kvm. pr. mnd. i andre halvår. Inntektene for første halvår var i samsvar med budsjett, mens inntektene for annet halvår var kr. 194.217,- lavere enn budsjettet. Årsaken til reduksjonen i annet halvår var endringer i energitariffen, lavere energiforbruk og innføring av månedlig strømstøtte fra 1/1 noe som ikke var hensyntatt i budsjettet.

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.632.613,- inklusive personalkostnader mot budsjettet kr. 2.254.450,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjelder kr. 1.378.456,- energiutgifter til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2022 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2022 gir et rettvisende 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 2022.

Budsjett 2023.

Budsjettet for 2023 viser et mindre underskudd på kr. 18.601,-.
Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.476.049,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 19,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 1,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til annet halvår 2022. Budsjettet er basert på energipris på 143 øre pr. Kwh og et forbruk på 1.050.000 Kwh.

Egenkapital pr. 31/12-2022 utgjorde kr. 551.735,- som vil reduseres til kr. 533.134,- pr. 31/12-2023. hvis budsjettet resultat oppnås. Det er behov for å ha en viss egenkapital og likviditetsreserve.

Hvordan resultatutviklingen vil bli i 2023, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmekostnadene endrer seg i løpet av året.

Oslo, 27. februar 2023

Morten Josefsen

Pierre-Emanuel Bryde Guibaud

Jon Schultz