

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

Årsrapport for 2023.

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 i Oslo Kommune. 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 2023: Thale Lund Ness (styreleder nr. 19), Olav Økern, Selina Alexandra Grythe, Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (styreleder nr. 25), Camilla Elden Gundem, Halvor Oustad, 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 2022 avholdt i mai/juni 2023, hatt 2 styremøter og behandlet disse sakene:

- 1) Regnskap og årsrapport Løvenskiold Terrasse Velforening for 2023.
- 2) Budsjett Løvenskiold Terrasse Velforening for 2024.
- 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 forurensrer 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 2023 både når det gjelder oppvarming og forsyning av varmt tappevann.

Energiforbruket i regnskapsåret 2023 utgjorde 977.103 Kwh mot 911.610 Kwh i 2022. Det ble dermed en økning i energiforbruket på 65.493 Kwh i 2023. Mye av økningen i energiforbruket kan henføres til en kald november og desember måned. Økningen i energiforbruket målt i % utgjorde 7,18 %.

Energitariffen har i 2023 etter fradrag for strømstøtte og rabatt 5 % variert mellom 146,66 øre pr. Kwh og 54,44 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 2023 er kostnaden pr. kvm pr. mnd. etter fradrag for strømstøtte beregnet til kr. 17,59. Uten strømstøtte ville kostnad til fjernvarme pr. kvm pr. måned i 2023 ha utgjort kr. 22,01.

Fjernevarmeleverandøren Hafslund Oslo Celcio AS fastsetter energitariffen hver måned for borettslag/sameier. Oversikten over tariffen for 2023 finnes på www.celcio.no – fjernvarme/priser. Den månedlige energitariffen pr. Kwh er for tiden inklusivt fradrag for strømstøtte og rabatt , men eksklusiv merverdiavgift.

Kostnader til direkte drift av fjernvarme beløp seg til kr. 1.299.619,-. Tilsvarende kostnad for 2022 var kr. 1.378.456,-. Dette innebærer at direkte kostnader til fjernvarme ble redusert med kr. 78.837,- i 2023. Dette er et sammensatt beløp. Det har vært en økning i energiforbruket målt i Kwh gjennom 2023. Økte kostnader som følge av økt energiforbruk har i stor grad blitt oppveiet av lavere priser gjennom deler av året, rabatt og strømstøtte.

Vedlikehold.

Det er tidligere inngått avtale med firma Snersrud & Pedersen AS om årlig inspeksjon av fjernvarmeanlegget. Inspeksjon og service ble utført høsten 2023 til en kostnad på kr. 20.934,-. Firmaet stengte av fjernvarmen for sommerhalvåret til en kostnad på kr. 2.500,-.

Firma Snersrud og Pedersen AS skiftet i november 2023 defekt blandeventil varmtvann til en kostnad på kr. 31.459,-. Når det gjelder enkelte mindre vedlikeholdskostnader som til sammen utgjør kr. 21.184,-, vises til note 3 i årsregnskapet for 2023.

Velforeningen har skjøtselsavtale med Vaktmester Andersen AS som har luket grøntarealene og klippet hekker til en samlet kostnad på kr. 25.284,-.

Renovasjon.

Tømmehyppigheten for søppel ble i 2022 redusert fra tre til to ganger i uken. Dette har bidratt til at kostnader til vaktmestertjenesten ikke har økt utover normal prisstigning.

Regnskapet 2023:

a) Resultat – egenkapital - likviditet mv.

Regnskapet for Velforeningen viser et overskudd kr. 149.764,-. Det var budsjettert med et underskudd på kr. 18.601,-. 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. 31/12-2023 kr. 701.500,- og dekker på kort sikt Velforeningens behov for arbeidskapital/egenkapital og en rimelig likviditetsreserve.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom 2023.

b) Inntekter.

Inntektene beløp seg til kr. 1,776.049,- 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. 1.476.049,- gjaldt innbetaling fra seksjonseierne til dekning av kostnader for fjernvarme. Innbetalingen var basert på kr. 19,- pr. kvm pr. mnd.

c) Driftskostnader.

Samlede driftsrelaterte kostnader utgjorde kr. 1.626.178,- mot budsjettert kr. 1.794.350,-. Av totale driftsrelaterte kostnader gjelder kr. 1.299.619,- energiutgifter til drift av fjernvarmen. Ellers vises til årsregnskapet for 2023 med noter.

Fortsatt drift.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener at årsregnskapet for 2023 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 2023.

Budsjett 2024.

Budsjettet for 2023 viser et mindre overskudd på kr. 13.412.-.

Det er lagt til grunn uendret innbetaling fra de tre sameiene på kr. 300.000.

Innbetaling kr. 1.368.750,- fra seksjonseierne for fjernvarme mv er basert på en innbetaling på kr. 18,00 pr. kvm pr. mnd. Dette gir en reduksjon på kr. 1,- pr. kvm. pr. mnd. i forhold til 2023. Budsjettet er basert på energipris på 130 øre pr. Kwh og et forbruk på 1.050.000 Kwh.

Egenkapital pr. 31/12-2023 utgjorde kr. 701.500,- som vil øke til kr. 714.912,- pr. 31/12-2024 hvis budsjettert resultat oppnås. Dette dekker behovet for arbeidskapital/egenkapital og gir tilstrekkelig likviditetsreserve gjennom året.

Hvordan resultatutviklingen vil bli i 2024, vil avhenge svært mye av i hvilken retning fjernvarmekostnadene endrer seg i løpet av året. Strømstøtten videreføres i 2024. Hvorvidt strømstøtten videreføres i 2025 eller senere år er ikke bestemt.

Oslo, 27. februar 2024

Morten Josefsen (s)

Pierre-Emanuel Bryde Guibaud (s)

Thale Ness (s)