



Årsmøte 2020

Løvli Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 18. juni - 26. juni 2020

Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Løvli Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 18. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7547/arsmote/2020>

Innkallingen inneholder alle saker som er til behandling inklusive årsrapport og årsregnskap. Styret håper du leser sakene godt og deltar på møtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løvli Boligsameie det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av valgkomitè
6. Betongrehabilitering og fullmakt til styret
7. FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Løvli Boligsameie

Erling Moberg

Vegard Gulbrandsen

Trude Kristoffersen Olsen

Hege Bjerke Tollefsen

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner foreslås Olav Joten, Jakobsbråtan 36 og Liv Ellen Torp, Jakobsbråtan 56

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Styrets innstilling

Forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

- 1. Årsrapport - regnskap.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	2019-2020
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	2018-2020
Styremedlem	Trude Kristoffersen Olsen	2019-2021
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	2018-2020
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	2019-2021
Varamedlem	Marianne Saga	2018-2020

Valgkomiteen

Erik Nordhagen og Hege Bjerke Tollefsen 2019-2020

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Løvlia Boligsameie

Sameiet består av 51 seksjoner.

Løvlia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Jakobsbråtan 15A - 64B

Gårds- og bruksnummer:

96 12

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Løvlia Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 30 april 2019. Styreleder ble valgt separat og er innleid for ett år. Styret har arbeidet med løpende drift, infrastruktur for lading av elbil, håndtering av henvendelser fra beboere og vedlikeholdsplan. Det er avholdt dugnad og julegrantenning med stor suksess. Det har generelt vært et ganske rolig år.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Det er avholdt i alt seks styremøter hvor både styremedlemmer og varamedlemmer har møtt.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt

Styret gikk også en runde i sameiet våren 2019 og avdekket enkelte tilfeller av dårlig vedlikeholdte fasader. Styret har i 2019 ikke igangsatt noe vedlikehold på vegne av beboere. Utviklingen fra 2018 er således positiv og vi takker sameiere for innsatsen i 2019.

Arbeider på egen bolig

Mange seksjonseiere gjør egne arbeider på boliger, både innvendig og utvendig. Det er positivt at man tar vare på og fornyer boligen. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen. Det presiseres at man selv alltid er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger avhengig av hvilke tiltak man gjør i forbindelse med moderniseringer, endringer og fornyelse av boligen. Det oppfordres sterkt til å bruke godkjente håndverkere til alt arbeid som har med tekniske fag som elektro, vann, avløp, bad, kjøkken, ventilasjon etc.

Vedlikeholdsplan

Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret er i full gang med prioritering av oppgaver og planlegging av finansiering. Planen har en kostnadsramme på inntil kr 18 mill i den fem-årsperioden vi nå er inne i.

Styret vil imidlertid vurdere hva som skal prioriteres og orientere om dette foran hvert årsmøte. Det kan også være tiltak som styret vurderer bør utgå eller utsettes i flere år. Og det kan komme situasjoner som gjør at enkelte tiltak også må fremskyndes.

Avhengig av bygningenes tilstand når de ulike tiltakene gjennomføres vil beløpet både kunne øke eller bli redusert. Vi har hatt en stikkprøvekontroll på takene. Det som er gledelig er at takenes tilstand trolig er bedre enn antatt og at kostnaden i 2021 på kr 8.600.000,- nå kan skyves fremover i tid. Vi har derfor revidert planen noe som oversikten under vil vise.

Det som blir prioritert i 2020 er som følger;

- Kontroll og utbedringer av svalganger og trapper i betong.
- Kontroll garasjer og eventuelt pålegg om utbedringer.
- Kontroll og eventuell utbedring av betong på terrasser (2etg)
- Kontroll og eventuell utbedring av elektrisk anlegg til garasjer og carporter
- Etablering av ladeinfrastruktur til elbil for alle seksjonseiere.

Vi har ikke fått innhentet alle priser enda, derfor er det budsjettposter som vises under som gir en indikasjon på omfang. Totalt har vi budsjettet med kr ca kr 2.400.000 i 2020. Vi har søkt om støtte på inntil kr 250 000,- fra Viken Fylke for satsningen på infrastruktur til elbil-lading.

2020		
Post	Tiltak	Beløp
2.1.2 A	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	16 000
3.1.1 A	Etabl. Langsiktig brannstrategi	24 000
3.3.6 A	Tilsyn/vedl. Takvinduer	4 800
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	16 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 600
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	16 000
Opprinnelig for 2020		78 400
	Ladeprosjekt elbil	1 400 000
	EI til garasje karporter	200 000
	Takutbedring	250 000
	Betongrehabilitering	500 000
Totalt for 2020		2 428 400

2021		
Post	Tiltak	Beløp
2.1.2 A	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	17 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	17 000
3.6.2 A	Omtrekking av tak	8 600 000
4.2.1 A	Kontroll/vedlikh. garasjetak	1 500 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 700
3.10.1 A	Etabl. Rutine for oppussing bad	25 000
3.11.2 A	Rengjøring ventilasjon	88 000
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 700
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	860 000
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	17 000
Opprinnelig for 2021		11 127 400
	Utsettelse omtrekking av tak	- 8 600 000
Totalt for 2021		2 527 400

2022		
Post	Tiltak	Beløp
2.1.2 A	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	17 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	17 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 700
3.10.2 A	Kamerakontroll av bunnledninger	34 000
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	17 000
3.19.1 A	Etabl. Nedgravd søppelsystem	860 000
Totalt for 2022		946 700

2023		
Post	Tiltak	Beløp
2.1.2 A	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	18 000
3.2.3 A	Drenering av bygningsmasser	3 500 000
3.3.3 A	Overflatebeh. Trekledning	1 900 000
3.3.4 A	Utskift. Vinduer og balkongdører	18 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	18 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 800
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 800
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	18 000
Totalt for 2023		5 475 600

Takutbedring på kr 8.600.000,- skyves til etter 2023.

Lademulighet for el-biler i sameiet

Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-bil lading. Som en del av vedlikeholdsplanen har styret også arbeidet i lengre tid med å etablere infrastruktur for slik lading.

Styret har engasjert OBOS prosjekt til å planlegge ladeinfrastruktur for sameiet. Det er i prosjektet lagt opp til mulighet for å koble på ladeboks til alle seksjoner og med tilkobling fra garasje/carport. Vi kommer tilbake til denne saken lenger bak i årsmeldingen.

Det har vært og er stadig noen som lader ulovlig i garasjene. Styret har påpekt dette overfor en rekke beboere og samtidig varslet om potensiell brannfare samt at man bruker sameiets strøm ulovlig til egen lading.

Nettsider (lovlia.no)

Vi har knyttet nettsidene våre opp mot OBOS sin løsning. Vi arbeider med å oppdatere sidene for å bedre kommunikasjonen ut til våre beboere.

Innleid styreledelse

Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2019.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver			
Beskrivelse	2019	2018	2017
	jan-des	jan-des	mai-des
Forberedelser+styret-/sameiemøte	50,5	38	22
Leverandør+drift	21	15,5	8
Beboerkontakt	8,5	20	10
Styrekontakt	16,5	21,5	7,5
Budsjett	1	2,5	1
Totalt	97,5	97,5	48,5

Det er en målsetning for styret å få valgt en styreleder blant våre beboere men i mangel av kandidater ser vi fortsatt behov for å leie inn hjelp.

Plenklipping og snøbrøyting

Sameiet har ingen vaktmester eller vaktmesteravtale. Det er inngått avtale om klipping av plen på fellesområder om sommeren med en sommervikar. Avtale om snøbrøyting er samlet i en avtale.

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt

Årsmøtet besluttet enstemmig i 2018 endring av vedtektene for å klargjøre vedlikeholdsplikten i sameiet. Vedtaket krevde imidlertid at det i tillegg ble signert en erklæring av hver enkelt beboer. Høsten 2019 fikk styret inn aksept fra alle seksjonseiere slik at ny formulering er vedtatt og det blir enklere for styret å håndheve vedlikeholdsplikten. Vi håper dette også bidrar til at den enkelte seksjonseier tar enda bedre vare på boligen.

Carport/garasje

Den enkelte seksjonseier har selv all vedlikeholdsplikt for sin garasje/carport. Den plikten ivaretas ulikt og det er enkelte garasjer som er i svært dårlig stand. Vi minner om HMS-ansvaret den enkelte har for å sikre at den er i god stand. Den må tåle snø på taket og konstruksjonen må sjekkes for svakheter.

Styret ønsker i 2020 å gjennomføre en kontroll for å få oversikt over hvem som må pålegges å utføre helt nødvendig vedlikehold. Dette gjøres for at det skal være trygt for alle å ferdes i sameiet vårt uten fare og for å unngå ulykker.

Bruk av gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen blir fortsatt brukt av seksjonseiere som har tilgang til egen carport/garasje. Styret har påtalt forholdet, og det har bedret seg i løpet av kort tid. Likevel vurderer styret om det må iverksettes tiltak som gjesteparkeringskort, skilting og bøteleggelse om forholdet ikke bedrer seg. Vi har ikke så mange gjesteplasser og vi ønsker at disse faktisk skal være tilgjengelig for de som er gjester hos oss.

Forsikringskader

Det har tidligere vært en del lekkasjer fra varmtvannsbereder. Plutselige lekkasjer dekkes normalt av forsikringen, men man bør sjekke bereder jevnlig. Har seksjonseier bereder fra byggeår (i kjøkkenbenk) så anbefaler styret utskiftning. Innstallering av elektronisk vannføler er smart tiltak. Og husk at hver gang sameiet benytter forsikringen så vil premien øke.

Ventilasjon

Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg fra Årseth ventilasjon i 2013. Husk at muggproblem kan komme fra ventilasjon og det må seksjonseier ta kostnaden for selv. Det er viktig at seksjonseier setter seg inn i hvordan ventilasjonen fungerer og at den alltid står på minst 1. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere installasjon.

Informasjonsplikt ved omsetning av leiligheter

Styret minner om at det er svært viktig at selger følger plikten til å informere potensielle budgivere om feil og mangler man vet om når man selger leiligheten.

Beboermøte

Beboermøte blir også avlyst som følge av at det avholdes digitalt årsmøte. Har du saker du ønsker at styret bør ta tak i sender du beskjed om dette til styremailen, styret@lovli.no.

Dugnad

Felles dugnad er avlyst inntil videre på grunn av koronasituasjonen. Styret vil komme tilbake med dato for avholdelse av dugnad. Det vil komme egen varsling om oppgaver både i Løvli-nytt og på våre nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63785598. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 880 832,-.

Dette er kr 16 168,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med høyere innkreving på kategori forsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 977 529,-.

Dette er kr 286 483,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere budsjettering på konsulenttjenester og posten større vedlikeholdsarbeid enn forbrukt.

Resultat

Årets resultat på kr 902 833,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 2 252 812,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2.500.000. Det er tatt inn en post på kr 1.400.000 til etablering av ladestrøm til elbil. I tillegg er det beregnet kr 950 000,- til takutbedring, betongrehabilitering og sjekk/utbedring av balkonger med betongdekke. Det resterende av avsatt til generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrentlig samme energikostnader som beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for bygningen for 2020 har økt med kr 12 979,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvliia Boligsameie.

Lån

Løvliia Boligsameie har lån i OBOS Banken.

Lånet har en flytende rente fra 5 juni 2020 på 3,45%, forventes nedbetalt 28.02.31.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løvli Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løvli Boligsameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2019Resultatregnskap for 2019Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 avvirket.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 880 832	1 727 832	1 897 000	2 034 000
Andre inntekter		0	294 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 880 832	2 021 832	1 897 000	2 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-37 823	-34 413	-33 492	-38 960
Styrehonorar	4	-50 000	-128 132	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-8 790	-10 401	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-102 318	0	-75 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-90 940	-88 548	-92 000	-93 200
Konsulenthonorar	6	-113 637	-123 772	-375 000	-375 000
Kontingenter		-1 550	-1 550	0	-1 600
Drift og vedlikehold	7	-27 610	-40 353	-138 000	-2 500 000
Forsikringer		-246 516	-231 878	-247 220	-261 817
Energi/fyring		-24 500	-19 687	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 813	-166 629	-173 500	-179 000
Andre driftskostnader	8	-102 032	-43 442	-37 800	-93 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-977 529	-888 804	-1 264 012	-3 745 477
DRIFTSRESULTAT		903 303	1 133 028	632 988	-1 711 477
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	42 187	40 015	6 000	6 000
Finanskostnader	10	-42 607	-69 012	-40 000	-41 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-420	-28 997	-34 000	-35 000
ÅRSRESULTAT		902 883	1 104 032	598 988	-1 746 477
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	762 990		
Til opptjent egenkapital		902 883	341 042		

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 589	23 317
Kortsiktige fordringer	11	288 652	275 129
Driftskonto OBOS-banken		1 435 152	781 216
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 150	5 510
Sparekonto OBOS-banken		872 750	757 142
SUM OMLØPSMIDLER		2 624 293	1 842 315
SUM EIENDELER		2 624 293	1 842 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 243 926	341 042
SUM EGENKAPITAL		1 243 926	341 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 008 886	1 099 234
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 008 886	1 099 234
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 402	2 712
Leverandørgjeld		334 755	275 725
Skyldige offentlige avgifter	13	33 079	15 247
Påløpte renter		246	223
Annen kortsiktig gjeld		0	108 132
SUM KORTSIKTIG GJELD		371 481	402 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 624 293	1 842 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.06.2020
Styret i Løvlia Boligsameie

Erling Moberg/s/ Vegard Gulbrandsen/s/ Trude Kristoffersen Olsen/s/ Hege Bjerke Tollefsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 630 980
Forsikring	230 112
Strøm carport	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 880 832

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 000
Påløpte feriepenger	-1 326
Arbeidsgiveravgift	-23 497
SUM PERSONALKOSTNADER	-37 823

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 50 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag/kake for kr 3 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 790.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-107 922
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 715
SUM KONSULENTHONORAR	-113 637

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 104
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 968
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 538
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-27 610

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 040
Container	-7 089
Verktøy og redskaper	-5 853
Snørydding 2018/2019	-63 750
Andre fremmede tjenester	-2 589
Trykksaker	-1 353
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 100
Andre kontorkostnader	-2 035
Porto	-3 098
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 003
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-3 151
Bank- og kortgebyr	-2 992
Velferdskostnader	-4 979
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 032

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 378
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 314
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	943
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 552
SUM FINANSINTEKTER	42 187

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 607
SUM FINANSKOSTNADER	-42 607

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	288 652
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	288 652

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,45 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 400 766	
Nedbetalt i år	90 348	
		-1 008 886
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-1 008 886

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 150
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 929
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33 079

5. Innkomne forslag

A: Orienteringssak fra styret ETABLERING AV LADEINFRASTRUKTUR TIL ELBIL

Sameiet har plikt til å legge til rette ladeinfrastruktur til seksjonseierne i sameiet. Vår bebyggelse med veldig spredt plassering av parkeringen medfører mye graving og lange strekk av kabler. Det medfører blant annet at det ikke er rasjonelt å bare legge frem infrastruktur til de som behøver det nå men til alle i sameiet. Da blir det også rettferdig for alle. Vi er også av den klare oppfatning av at tiltaket vil være verdikøkende for den enkelte seksjonseier.

Løsningen krever arbeider i trafo, graving av grøfter, ny kabling og forgrening til alle garasjer/carporter.

I forbindelse med at det må graves grøfter og etableres ny infrastruktur til de ulike garasjeanleggene legger vi også opp ekstra trekkerør for eventuell utskifting av eksisterende el-anlegg til garasjene som vi har rapporter om at er i dårlig stand.

Styret har derfor besluttet å bestille infrastruktur for el-bil lading til alle for å oppfylle eierseksjonslovens nye bestemmelser. I tillegg vet vi at behovet for lademulighet vil øke mye fremover og at dette gir en merverdi ved senere salg av boligen.

Styret har mottatt tre tilbud på graving og etablering av infrastruktur til sameiet. Se vedlagte tilbudssammenstilling fra OBOS. Vi tar sikte på å gjennomføre kontraktsforhandlinger før sommeren med oppstart og ferdigstilling i 3kv 2020. Vi har også vedlagt det rimeligste tilbudet.

Under vil dere se en del nøkkelinformasjon i forbindelse med hva som bestilles:

Status fra OBOS:

Med denne løsningen vil man tilby opptil 7,2kW lading. Man øker hovedsikringer fra 40A til 125A for sone 1-3 hvor det blir etablert nye stikkledninger fra eksisterende kabelskap. For sone 4 beholder man eksisterende stikkledning hvor hovedsikring økes fra 32A til 63A. Se vedlagt oversikt for soneinndelingen av parkeringsplasser og garasjer. Med denne løsningen forholder man seg fortsatt til energibaserte tariffer for nettleien, og som er det rimeligste pr. nå mtp strømpriser for beboere.

Budsjett:

Ladeprosjektet har en kostnadsramme på inntil kr 1,4 millioner som dekkes av sameiet. I tillegg vil det påløpe kostnad for den enkelte seksjonseier for kjøp av selve ladeboksen. Sameiet har søkt om støtte fra Viken fylke

B: Betongrehabilitering og fullmakt

I vedlikeholdsplan ligger det inne planer om betongrehabilitering av trapper, svalganger og terrasser i andre etasje. Arbeidet er nå under planlegging og vi håper å få gjennomført dette enten høsten 2020 eller senest våren 2021.

Styret ønsker imidlertid å være i forkant og ønsker å innhente en fullmakt fra årsmøte i forhold til å avklare ansvarsforholdet mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

Dersom seksjonseier selv har gjort endringer fra original utførelse på betongterrasse i andre etasje som eksempelvis legging av tretremmer, kunstgress, fliser blir man selv ansvarlig for eventuelle skader betongen har fått som følge av dette.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at fullmakten vil benyttes bare der vi vurderer at det er åpenbar sammenheng mellom endringer som er gjort og skader påført betong- og bygningsstruktur. Styret håper at vi ikke får behov for å benytte fullmakten, men den vil være nyttig for å unngå stans i arbeider ved en eventuell konflikt.

Forslag til vedtak.

Styret gis fullmakt til å kreve refusjon av merutgifter fra seksjonseier for skader påført betongstruktur som følge av tiltak/endringer gjort på egen terrasse».

C: Forslag om endring av vedtekter

Ordensreglene våre inngår som del av vedtektene. Vi ønsker å ta de ut av vedtektene slik at de organiseres som et eget regelverk med rang etter vedtektene. Styret foreslår derfor at vedtektenes § 17 endres.

Som nytt forslag til § 17 foreslås følgende:

Sameiet skal ha ordensregler. Endringer skal vedtas av årsmøtet.

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012 – 2012	Piperehabilitering	
2015 - 2016	Drenering, nedre rekke	

Vedlegg:

17. ORDENSREGLER

Sameiermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier.
- Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes fremfor gangveier og gate utenfor inngangspartier. Gjester skal henvises til gjesteparkering. Det er ikke tillatt og stå mer enn 48 timer sammenhengende. Kontakt styret hvis gjesten trenger dispensasjon fra bestemmelsen. Det er ikke tillatt å parkere bobil, campingvogn, henger eller båthenger på gjesteparkeringen. Beboere har ikke tillatelse til å parkere på gjesteparkeringsplassen, heller ikke husstander som har mer enn en bil eller som disponerer yrkestransportbiler for ulike firmaer eller taxiselskaper. Feilparkerte biler, blir borttauet uten forvarsel for bileiers regning. Biler som eies eller disponeres av beboere, blir borttauet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Styret kan når som helst innføre ordningen med parkeringsselskaper eller parkeringsbevis.
- Vannkraner ute er felles, og skal være tilgjengelig for alle, dog ikke til unødig sjenanse for andre beboere. Vannet skal være stengt mellom 1. september og 1. mai. Sameier med stengekran er ansvarlig for at dette blir utført.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00. Når man inviterer til fest bør man derfor informere de nærmeste naboene senest 2 dager i forveien.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde felles parkeringsområde og biloppstillingsplass fri for snø i samarbeid med eventuelle andre som deler plass.
- Sjøppeldunkene skal kun brukes til papir og ordinært avfall. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
- Styret kan ha en meklingsfunksjon ved større uoverensstemmelser når begge og alle de involverte parter ønsker det.

Sak 5

Valg av valgkomitè

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Hege Bjerke Tollefsen foreslås idet hun er godt kjent i sameiet.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Følgende kandidater velges: Hege Bjerke Tollefsen

Betongrehabilitering og fullmakt til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I vedlikeholdsplan ligger det inne planer om betongrehabilitering av trapper, svalganger og terrasser i andre etasje. Arbeidet er nå under planlegging og vi håper å få gjennomført dette enten høsten 2020 eller senest våren 2021.

Styret ønsker imidlertid å være i forkant og ønsker å innhente en fullmakt fra årsmøte i forhold til å avklare ansvarsforholdet mellom sameiet og den enkelte seksjonseier.

Dersom seksjonseier selv har gjort endringer fra original utførelse på betongterrasse i andre etasje som eksempelvis legging av tretremmer, kunstgress, fliser blir man selv ansvarlig for eventuelle skader betongen har fått som følge av dette.

Styret gjør samtidig oppmerksom på at fullmakten vil benyttes bare der vi vurderer at det er åpenbar sammenheng mellom endringer som er gjort og skader påført betong- og bygningsstruktur. Styret håper at vi ikke får behov for å benytte fullmakten, men den vil være nyttig for å unngå stans i arbeider ved en eventuell konflikt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å rette krav mot seksjonseier for skader påført betongstruktur som følge av endringer gjort på egen terrasse.

FORSLAG OM ENDRING AV VEDTEKTENE

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Ordensreglene våre inngår som del av vedtektene. Vi ønsker å ta de ut av vedtektene slik at de organiseres som et eget regelverk med rang etter vedtektene. Styret foreslår derfor at vedtektenes § 17 endres.

Forslag til vedtak

Som nytt forslag til § 17 foreslås følgende:

Sameiet skal ha ordensregler. Endringer skal vedtas av årsmøtet.

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Erling Moberg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23A

Vegard Gulbrandsen Jakobsbråtan 38

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Trude Olsen Jakobsbråtan 26

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Tanja Haugen Neefjes Jakobsbråtan 35

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23 A

I valgkomiteen for Løvli Boligsameie

Hege Bjerke Tollefsen

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Hege Bjerke Tollefsen
- Vegard Gulbrandsen

Valg av varamedlem

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tanja Haugen Neefjes

Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.