

# Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)

## Innkalling til ordinært årsmøte 2020

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)

**Tid:** Tirsdag 12.05.20 kl 18.00 til Mandag 25.05.20 kl 23.59

**Sted:** Digital plattform

Møtedato og tidspunkt er siste frist for stemmegivning. Etter dette stenges møtet. Fra publisering og frem til og med 17. mai vil det være anledning til å kommentere / stille spørsmål til sakene. Fra 18. - 25. mai vil kommentarfeltet stenges og det åpnes for stemmegivning.

## Digitalt årsmøte

Med bakgrunn i den spesielle situasjonen med Covid 19, har styret besluttet å gjennomføre årets ordinære årsmøte digitalt. Dette er gjort mulig gjennom forskrift gitt av Stortinget. ABBL har tilrettelagt for gjennomføring av slike digitale årsmøter.

Det er de lovpålagte årsmøtesakene, og eventuelt andre saker som er nødvendig for at sameiet skal fungere som tilnærmet normalt, som vil bli behandlet digitalt.

Før man, innen fristen 25. mai kl 23.59, stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det bli mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen ovennevnte frist. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

## **Til behandling foreligger:**

### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.4 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

### 2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2019

4 Budsjett for 2020

5 Godtgjørelse til det sittende styre

### 6 Valg

6.1 Valg av to nye styremedlemmer

6.2 Valg av varamedlemmer

Med vennlig hilsen  
Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)  
Styret

# Ordinært årsmøte i Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)

**Tid:** Tirsdag 12.05.20 kl 18.00 til Mandag 25.05.20 kl 23.59

**Sted:** Digital plattform

## 1. Konstituering

Konstituering av årsmøte er regulert i loven og inkluderer faste punkter som valg av møteleder, valg av protokollfører og godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden.

### 1.1 Valg av møteleder

I dette digitale årsmøte er det ABBL som blir "møteleder" eller møteadministrator. Når årsmøte er ferdig vil det bli skrevet en protokoll basert på resultatene.

Forretningsfører hos ABBL, Even Gorman, vil signere i sin rolle som møteleder

**Forslag til vedtak:** Even Gorman, ABBL

### 1.2 Valg av protokollfører

Vi ønsker å foreslå Åsa Otterstedt som protokollfører med ansvar for å utforme og kontrollere protokollen før den signeres av møteleder og protokollvitne.

**Forslag til vedtak:** Åsa Otterstedt

### 1.3 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

**Forslag til vedtak:** John Kåre Stenwig

### 1.4 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Møteinnkalling og dagsorden er presentert i henhold til gjeldende regler

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

## 2. Styret informerer

Det nåværende styret har siden oppstart i juni 2019 avholdt 10 styremøter. Fokus og oppgaver har vært konsentrert på:

- Økonomi, økonomistyring og budsjett
- Avtaleoversikt og gjennomgang av disse
- Nye nettsider og styremail
- Oppdatere kontaktinformasjon til beboere – spesielt med tanke på mulighet for digital informasjon
- Merking av boder og gjennomgang av fellesareal

Bestillingsoppgaver som er gjennomført:

- Rens av takrenner
- Sikring av tak på høyblokka

Pågående prosesser

- Styret har brukt mye tid på utredning og prioritering av rehabiliteringsoppgaver. Vi har gjort en vurdering av hvilke oppgaver som bør ha første prioritet med tanke på dagens tilstand, og risiko for ytterligere skader hvis vi venter med å rehabilitere. Vi har også vurdert rehabilitering av ulikt omfang, f.eks. små reparasjoner på tak versus utskifting av all takstein og papp.

- Videre arbeid vil bestå i å kontakte leverandører og innhente tilbud på rehabilitering av tak som i store trekk inkluderer, bytte av takstein og takpapp, reparasjon av takutstikk, skorstein og takrenner.
- For å være sikre på balkongenes tilstand, og at omfanget av den planlagte rehabiliteringen bli riktig, ønsker vi en vurdering av balkongene fra en uavhengig konsulent. Etter en slik vurdering, vil vi innhente tilbud fra entreprenører slik at vi har tre å velge mellom.

**Forslag til vedtak:** Styrets informasjon tas til orientering

### 3. Årsregnskapet for 2019

Regnskapet viser et årsresultat på kr 347.891,-. Regnskapet for Vestre Holmen sameie gjelder kun for perioden oktober - desember 2019. Det ble budsjettet med et resultat på kr -1.218.500 for samme periode, og det positive avviket skyldes i stor grad mindre penger brukt på vedlikehold enn budsjettet.

Totalregnskapet for både VHS og LFB for 2019 gir et årsresultat på kr 1.017.469,-. I perioden ble det betalt avdrag på lån på kr 992.229 som ikke fremkommer av regnskapet, men som påvirker sameiets likviditet. I praksis gikk dermed sameiet mer eller mindre i null likviditetsmessig i 2019.

Vedlagt følger en overordnet oppstilling av totalregnskapet for 2019, i tillegg til spesifisert regnskap for perioden Okt - Des 2019.

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes

### 4. Budsjett for 2020

Budsjettet tar utgangspunkt i økte felleskostnader med 4 % fra 1. juli 2020 og det er budsjettet med et underskudd på kr -4.199.993,-. Dette skyldes budsjettposten på kr 6.100.000,- under prosjekter/rehabilitering bolig som det utredes for i vedlegget.

Økningen i felleskostnader er med hensyn til sameiets drift og for å holde tritt med indeksregulerte priser fra de ulike leverandørene.

Styret og ABBL har brukt mye tid på å gå igjennom regnskapet for å få et bedre verktøy til å styre sameiets økonomi. De viktigste endringene som er gjort er:

- Felleskostnader inkluderer nå bare husleie fra beboere, ikke fra næringseiendom og hybler (Note 1)
- Avdrag og renter for felles lån kommer tydeligere frem (Note 1)
- Vi har gått gjennom alle poster i driftsutgifter og vedlikehold slik at det er et tydeligere skille mellom hva som er drift og hva som er løpende vedlikehold. (Note 3 og 4)
- Kostnader for drift og vedlikehold for næring og hybeleieendom er tatt ut i egne poster (Note 6) slik at vi lettere kan regne ut kostnader og nettofortjenesten av utleie.

Budsjettet er vedtatt av sameiets styre og presenteres som en orientering til sameiets beboere. Se mer informasjon i vedlegget "Forklaring til budsjett 2020".

Budsjettet står oppført i regnskapet i kolonnen helt til høyre.

**Forslag til vedtak:** Styrets budsjett tas til orientering

### 5. Godtgjørelse til det sittende styre

Det ble på ekstraordinær generalforsamling / ekstraordinært årsmøte høsten 2019 vedtatt at Vestre Holmen sameie tar over forpliktelsen for utbetaling av styrehonorar i

perioden mai - sept 2019 hvor det var Luftforsvarets Byggelag som fortsatt hadde driften. Beløpet ble vedtatt med kr 125.000,- og er inkludert i styrets forslag til utbetaling.

Styrehonoraret som foreslås gjelder derfor for perioden mai 2019 - mai 2020.

Styrehonoraret har ett budsjett på 375 000 for perioden men styret kommer til å foreslå en utbetaling som ligger ca 9.000 under budsjett. Total utbetaling av 365.633 fordeles mellom:

- Åsa Otterstedt, styreleder
- Lisbeth Medbøe Risnes,
- John Kåre Stenwig
- Pål Waldenstrøm
- Hans Henrik Ødegård Behrens - 5 måneder
- Susanna Sten-Gahmberg. Varamedlem men fungerende styremedlem etter fratredelse av Hans Henrik

**Forslag til vedtak:** Styret får kr 365.633 til intern fordeling.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av to nye styremedlemmer

Pål Waldenstrøm har flyttet og trekker seg fra sitt styreverv med 1 år igjen av perioden. Det må derfor velges et nytt styremedlem. I tillegg har Hans Henrik Ødegaard Behrens trukket seg fra sitt verv, og det må også der velges et nytt medlem.

Valgkomiteen har kommet frem til følgende kandidater:

#### Bente Sverdrup, Luftfartsveien 4

53 år, er statsautorisert revisor, og har arbeidet i 25 år med styring og kontroll og regnskapsspørsmål. Har revidert store eiendomsselskaper tidligere, og har også personlig erfaring i rehabilitering og utbygging. Er innstilt på å ta i et tak og gjøre det bedre å bo i VHS.

#### Andrija Durovic, Luftfartsveien 10

Jobber i Evry som Delivery Manager & Chief Consultant og har ansvar for større prosjekter og team. Har lyst til å forvalte bygglaget på best mulig måte og kan lede større renoveringsprosjekter. Bor med barn som han har annen hver uke og har mye kapasitet og et ønske om å gjøre en solid jobb for VHS.

**Forslag til vedtak:** Bente Sverdrup (2 år)

Andrija Durovic (2 år)

### 6.2 Valg av varamedlemmer

Det foreslås gjenvalg for nåværende varamedlem Susanna Sten Gahmberg

**Forslag til vedtak:** Susanna Sten Gahmberg (1 år)

Med vennlig hilsen  
Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)  
Styret

# Resultatregnskap Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS), 2019

	Note	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 098 350	0	582 500	7 733 526
Annen driftsinntekt	2	289 655	0	1 034 000	1 749 220
Sum driftsinntekter		2 388 005	0	1 616 500	9 482 746
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	142 625	0	0	427 875
Annen driftskostnad bolig	4	1 589 222	0	1 727 000	5 197 269
Vedlikehold bolig	5	190 895	0	950 000	1 190 000
Prosjekter, rehabilitering bolig	7	0	0	0	6 100 000
Drift/vedlikehold hybler og næring	6	0	0	0	227 595
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner		0	0	0	15 000
Sum driftskostnader		1 922 741	0	2 677 000	13 157 739
Driftsresultat før finansposter		465 264	0	-1 060 500	-3 674 993
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	8	13 771	0	22 000	25 000
Finanskostnad	9	131 144	0	180 000	550 000
Sum finansposter		-117 373	0	-158 000	-525 000
Årsresultat		347 891	0	-1 218 500	-4 199 993

## Balanse Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS), 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter	10	172 000 000	0
Sum varige driftsmidler		172 000 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	0
Sum finansielle anleggsmidler		300	0
Sum anleggsmidler		172 000 300	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Aktiverte prosjekter	10	166 032	0
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		67 110	0
Andre fordringer	11	1 245 570	0
Sum fordringer		1 312 680	0
Bankinnskudd, kasse o.l	12	1 874 787	0
Sum omløpsmidler		3 353 499	0
Sum eiendeler		175 353 799	0

**Balanse Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS), 2019**

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Andre fond		155 599 669	0
Sum egenkapital		155 599 669	0
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 16	18 314 846	0
Øvrig langsiktig gjeld	14	585 285	0
Sum langsiktig gjeld		18 900 131	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		190 916	0
Forskudd felleskostnader		117 719	0
Annen kortsiktig gjeld	15	545 364	0
Sum kortsiktig gjeld		853 999	0
Sum gjeld		19 754 130	0
Sum egenkapital og gjeld		175 353 799	0

Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Åsa Karen Otterstedt  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Pål Vincent Waldenstrøm  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Hans Henrik Ødegaard Behrens  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Lisbeth Medbøe Risnes  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
John Kåre Stenwig  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

	<b>Regnskap 2019-12</b>	<b>Regnskap 2018-12</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Budsjett 2020</b>
Felleskostnader	1 532 409	0	0	6 211 526
Næringslokale	197 850	0	205 000	0
Avdrag ordinære lån	240 414	0	240 000	972 000
Renter ordinære lån	127 677	0	137 500	550 000
<b>Sum</b>	<b>2 098 350</b>	<b>0</b>	<b>582 500</b>	<b>7 733 526</b>

## Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Tinglysingsgebyr seksjonering	5 775	0	0	0
Husleie	0	0	820 000	0
Garasjeinntekter	52 500	0	57 000	210 000
Strøm fryseboks	0	0	0	7 000
Leieinntekter barnehage	0	0	0	194 220
Leieinntekter hybel	160 800	0	90 000	475 000
Barnehageleie	48 555	0	47 000	0
Leieinntekter næringslokaler	0	0	0	791 000
Strøm el-bil	22 025	0	20 000	72 000
<b>Sum</b>	<b>289 655</b>	<b>0</b>	<b>1 034 000</b>	<b>1 749 220</b>

## Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Styrehonorar	0	0	0	375 000
Honorar seksjonering	125 000	0	0	0
Arbeidsgiveravgift	17 625	0	0	52 875
<b>Sum</b>	<b>142 625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>427 875</b>

Ingen ansatte

**Note 4 - Annen driftskostnad bolig**

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Strøm vaskeri	0	0	0	59 000
Strøm nett/kraft	39 967	0	137 000	200 000
Strøm el-bil	0	0	0	80 000
Strøm garasjer	0	0	0	20 000
Vann- og avløpsavgift	193 844	0	140 000	788 000
Feieavgift	7 063	0	11 000	33 280
Renovasjon	155 211	0	113 000	535 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	169 216	0	170 000	694 220
Forsikring	173 156	0	172 000	690 021
Eiendomsavgift	3 428	0	0	7 800
Forvaltning og revisjon	70 819	0	62 000	282 000
Innbetalingservice	7 546	0	0	8 000
Kontraktomkostninger	-7 178	0	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	127 000	0	0	0
Teknisk rådgivning	0	0	0	40 000
Kontingent ABBL	0	0	0	500
Serviceavtale skadedyr	0	0	0	40 000
HMS	0	0	0	205 000
Vaktmestertjeneste	106 216	0	185 000	300 000
Grøntanlegg	343 750	0	280 000	550 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	60 415	0	160 000	200 000
Matteservice	1 158	0	0	6 948
Trappevask	67 704	0	0	276 000
Renhold	-8 837	0	24 000	0
Heis service/drift	7 209	0	5 000	35 000
Heis offentlig	0	0	0	6 000
Utgifter v/styret	4 350	0	0	6 000
Kurs/seminarer	17 000	0	25 000	0
Rekvisita, porto, mm	2 080	0	0	12 000
Datautgifter o.l	16 668	0	0	30 000
Fellesarrangement/dugnad	3 546	0	0	0
Leie av lokale	0	0	3 000	3 000
Gebyr Brønnøysund	15 300	0	0	0
Gebyr	11 891	0	240 000	4 000
Blomster/gaver	702	0	0	500
<b>Sum</b>	<b>1 589 222</b>	<b>0</b>	<b>1 727 000</b>	<b>5 197 269</b>

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 8.550 inkl mva

**Note 5 - Vedlikehold bolig**

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Snekkerarbeid, materialer	-13 162	2	0	0
Materialer, redskap, verktøy	-2	0	0	0
Vinduer, glassarbeider	0	0	0	25 000
Låser, nøkler, ringeanlegg	13 284	0	0	20 000
Skilt	120	0	0	10 000
Postkasser	120	0	0	0
Dører/inngangspartier	399	0	0	25 000
Tak	75 530	0	0	0
Fasade	0	0	0	10 000
Vaktmesterleilighet	-355 000	0	0	0
Heis	0	0	0	10 000
Rørleggerarbeid, materialer	33 577	0	0	140 000
Ventilasjon	2 988	0	0	0
Sluk refusjoner	20 000	0	0	30 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 500	0	0	0
Vedlikehold elektro	0	0	0	50 000
Grøntanlegg, fellesareal	9 500	0	0	50 000
Grunnarbeider, drenering	1 063	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	0	0	250 000
Vedlikehold innvendig anlegg	0	0	0	250 000
Vaskeri	16 208	0	0	0
Parkeringsanlegg	3 265	0	0	0
Garasjer	2 573	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	10 085	0	40 000	0
Leiligheter/hybel	13 847	0	0	0
Rehabilitering blokker	355 000	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	910 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>190 895</b>	<b>0</b>	<b>950 000</b>	<b>1 190 000</b>

### Note 6 - Drift/vedlikehold hybler og næring

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Strøm hybler	0	0	0	85 000
Forsikring	0	0	0	82 595
Kontraksomkostninger	0	0	0	20 000
Renhold	0	0	0	40 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>227 595</b>

### Note 7 - Prosjekter, rehabilitering bolig

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Tak	0	0	0	3 000 000
Terasser/balkonger	0	0	0	3 100 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 100 000</b>

### Note 8 - Finansinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renter på restanse	415	0	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	8 091	0	2 000	5 000
Renter plasseringskonto	5 264	0	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>13 771</b>	<b>0</b>	<b>22 000</b>	<b>25 000</b>

### Note 9 - Finanskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renteutgifter langsiktig lån	131 144	0	180 000	550 000
<b>Sum</b>	<b>131 144</b>	<b>0</b>	<b>180 000</b>	<b>550 000</b>

### Note 10 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2015-12	Regnskap 2014-12
Bygninger	172 000 000	172 000 000
<b>Sum</b>	<b>172 000 000</b>	<b>172 000 000</b>

Byggeår 1948-1950

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

### Note 11 - Andre fordringer

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Restanse varmtvann	410 273	0
Periodisering kostnader	741 140	0
Erstatningsmessige skader	94 157	0
<b>Sum</b>	<b>1 245 570</b>	<b>0</b>

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0

### Note 12 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Bankinnskudd (driftskonto)	1 821 037	0
Skattetrekkkonto	53 750	0
<b>Sum</b>	<b>1 874 787</b>	<b>0</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

### Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Pantelån	18 314 846	0
<b>Sum</b>	<b>18 314 846</b>	<b>0</b>

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er 172 mil.

### Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Innskudd garasjer	66 000	0
Obligasjoner garasjer	22 000	0
Berederfond varmtvann	497 285	0
<b>Sum</b>	<b>585 285</b>	<b>0</b>

### Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Gjeld til forvaltningsklienter	-210	0
A konto varmtvannstank	216 000	0
Skattetrekk	53 750	0
Arbeidsgiveravgift	17 636	0
Påløpte kostnader	258 188	0
<b>Sum</b>	<b>545 364</b>	<b>0</b>

## Note 16 - Gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Refinansiering + nytt lån soilrør
<b>Lånenummer:</b>	<b>94907032560</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2015
Rentesats:	2.95 %
Beregnet innfridd:	20.02.2035
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	23 000 000
Lånesaldo 01.01:	19 307 075
Avdrag i perioden:	992 229
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>18 314 846</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	12 958 874

## Gjeld

	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907032560	3	154 431	463 293
	1	151 334	151 334
	2	137 570	275 140
	35	127 178	4 451 230
	17	124 081	2 109 377
	1	123 324	123 324
	2	122 154	244 308
	2	119 058	238 116
	55	110 318	6 067 490
	20	106 945	2 138 900
	1	105 294	105 294
	1	104 674	104 674
	2	101 922	203 844
	1	101 371	101 371
	16	85 680	1 370 880
	2	83 134	166 268

## Resultat og balanse med noter for Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS).

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)**

Styreleder	Åsa Karen Otterstedt (sign.)	04.05.2020
Styremedlem	Lisbeth Medbøe Risnes (sign.)	01.05.2020
Styremedlem	Pål Vincent Waldenstrøm (sign.)	01.05.2020
Styremedlem	John Kåre Stenwig (sign.)	03.05.2020





**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 60 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS)s årsregnskap som viser et overskudd på kr 347 891. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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.

#### 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 for årsregnskapet 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

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. mai 2020  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-05-12 11:59:31Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**Resultatregnskap Vestre Holmen sameie (Luftforsvarets Byggelag AS), 2019**

	<b>Regnskap 2019 Total</b>	<b>Regnskap 2019 Okt - Des</b>	<b>Regnskap 2019 Jan - Sept</b>	<b>Budsjett 2019</b>	<b>Budsjett 2020</b>
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	7 485 686	1 900 500	5 585 186	377 500	7 733 526
Annen driftsinntekt	1 992 070	487 505	1 504 565	1 239 000	1 749 220
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>9 477 756</b>	<b>2 388 005</b>	<b>7 089 751</b>	<b>1 616 500</b>	<b>9 482 746</b>
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	695 500	142 625	552 875	0	427 875
Annen driftskostnad	5 487 567	1 589 222	3 898 345	1 727 000	5 197 269
Vedlikehold, innkjøp	1 790 652	190 895	1 599 757	950 000	1 190 000
Påkostning, rehabilitering, investering	0	0		0	6 100 000
Andre drift/vedlikeholdskostnad	0	0		0	227 595
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner	0	0		0	15 000
Tap på krav	11 970	0	11 970	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>7 985 689</b>	<b>1 922 742</b>	<b>6 062 947</b>	<b>2 677 000</b>	<b>13 157 739</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>	<b>1 492 067</b>	<b>465 263</b>	<b>1 026 804</b>	<b>-1 060 500</b>	<b>-3 674 993</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	24 563	13 771	10 792	22 000	25 000
Finanskostnad	-499 161	-131 144	-368 017	180 000	550 000
<b>Sum finansposter</b>	<b>-474 598</b>	<b>-117 373</b>	<b>-357 225</b>	<b>-158 000</b>	<b>-525 000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 017 469</b>	<b>347 890</b>	<b>669 579</b>	<b>-1 218 500</b>	<b>-4 199 993</b>

## Budsjett 2020 – Forklaring av driftskostnader i Note 4

Sameiets årlige driftskostnad bolig (annen driftskostnad bolig) er på nesten 5,2 millioner og det er lite vi kan gjøre for å få ned disse kostnadene.

<b>Utgifter</b>		
Lønnskostnad	3	427 875
<b>Annent driftskostnad bolig</b>	<b>4</b>	<b>5 197 269</b>
Vedlikehold bolig	5	1 190 000
Prosjekter, rehabilitering bolig	7	6 100 000
Drift/vedlikehold hybler og næring	6	227 595
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner		15 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>13 157 739</b>

Forsikring, kommunale avgifter, samt avtale med Get utgjør 2,8 millioner, og som alle andre kostnader har de økt gjennom årene. Se eksempel

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Økning</b>
Vann og avløp	708 276	775 377	788 000	79 724
Renovasjon	473 682	517 218	535 000	61 318
	<b>1 181 958</b>	<b>1 292 595</b>	<b>1 323 000</b>	<b>141 042</b>

Vaktmester og grøntområde kostnader fra 2018

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Vaktmester/grøntområde	1 032 609	1 082 206	850 000

Avtalen med Vaktmester/gartner er ikke endret, men nå bokføres alle oppgaver som ligger utenfor standardavtalen separat. Oppgaver som ikke er en del av standardavtalen inkluderer typisk mindre vedlikehold og reparasjoner. Selv små oppgaver må godkjennes av styret før igangsetting. Dette gjør vi i håp om å holde kostnadene nede.

## Budsjett 2020 – Vedlikehold og prosjekter rehabilitering Note 4 og 7

Våre årlige mindre og uforutsette vedlikeholdskostnader har siden 2016 ligget på ca. 2 – 2,5 millioner i året. Styret har i 2020 kun budsjettet ca. 1,2 millioner for vedlikehold. Sameiet vil prioritere store rehabiliteringsoppgaver slik at vi på sikt kan få bedre kontroll på generelt vedlikehold.

Oppgaven som har første prioritet, er takene. ABBL har tidligere påpekt at takene er i dårlig forfatning, og bilder fra høsten 2019 viser omfattende skader på takstein. Vi har også synlig råte i takutstikk på flere hus, og noen skorsteinspiper har murpuss som faller av. To av pipene var så farlige at det måtte bestilles midlertidig reparasjon for ca. 23.000 kr nå i vinter.

Rehabilitering av 3-roms balkongene er en sak som har vært på agendaen i mange år. Allerede i 2016 bestilte daværende styre en tilstandsrapport på balkongene i 3-romsleilighetene fra Ødegård og Lund.

Vi ønsker raskt å komme i gang med rehabilitering av disse, men som følge av strenge krav fra Byantikvaren vil det ikke bli gjort endringer i utseende eller størrelse. I note 7 er kostnadene for disse to prosjektene satt til totalt 6,1 millioner i 2020. Estimatenes er ikke basert på konkrete tilbud da vi foreløpig gjør forarbeid og innhenter spesialistuttalelser. Når disse er klare, vil styre iht. vedtektene innhente tilbud fra tre eller flere entreprenører. Vi vil også benytte ABBLs tekniske kompetanse i forarbeidet og ved gjennomføring.

Vi må forvente ytterligere kostnader på disse prosjektene i 2021, og ev senere år

## Årsresultat

Årsresultatet utgjøres av forholdet mellom inntekter og utgifter, slik det kommer frem av regnskapet. Her ser vi en oversikt over årsresultat de siste 5 årene.

2015	2016	2017	2018	2019	Bud. 2020
-4 195 499	585 191	-2 579 554	857 364	1 017 469	-4 199 993

Når årsresultatet er negativt, slik vi nå har budsjettet, må dette kompenseres med f.eks. et lån. Vi er så heldige at sameiet har en vaktmesterleilighet som vi, ifølge tidligere vedtak, kan selge. Styret arbeider med saken og antar at salg vil kunne skje i løpet av året.

Et slikt salg vil kunne dekke noe av kostnadene for ovennevnte rehabiliteringer, og vil dermed også kunne redusere fremtidig låneopptak.

Som tallene viser, går kostnadene opp raskere enn inntektene. Likevel har vi kun budsjettet med 4% økning i husleie gjeldende fra 1. juli 2020. Dette er liten økning som følger en følger en standard for generell indeksregulering.