



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 744 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LARVIKSGATE 5 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 266 784	1 152 052
Sum inntekter		1 266 784	1 152 052
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		3 694 392	1 581 088
Sum kostnader		3 710 906	1 598 203
Driftsresultat		-2 444 122	-446 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 276	3 574
Sum finansinntekter		3 276	3 574
Annen finanskostnad		205 097	183 946
Sum finanskostnader		205 097	183 946
Netto finans		-201 821	-180 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 645 943	-626 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 645 943	-626 523
Årsresultat		-2 645 943	-626 523
Totalresultat		-2 645 943	-626 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 645 943	-626 523
Sum overføringer og disponeringer		-2 645 943	-626 523



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 800	44 102
Sum fordringer		47 800	44 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 823	1 010 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 823	1 010 560
Sum omløpsmidler		93 623	1 054 661
SUM EIENDELER		93 623	1 054 661

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 233 586	4 587 643
Sum opptjent egenkapital		-7 233 586	-4 587 643
Sum egenkapital		-7 233 586	-4 587 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 168 000	5 276 852
Sum annen langsiktig gjeld		7 168 000	5 276 852
Sum langsiktig gjeld		7 168 000	5 276 852
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 253	1 229
Leverandørgjeld		146 900	354 536
Annen kortsiktig gjeld		11 056	9 687
Sum kortsiktig gjeld		159 209	365 453
Sum gjeld		7 327 209	5 642 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 623	1 054 661



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684513

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 744 212
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LARVIKSGATE 5 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 266 784	1 152 052
Sum inntekter		1 266 784	1 152 052
Kostnader			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		3 694 392	1 581 088
Sum kostnader		3 710 906	1 598 203
Driftsresultat		-2 444 122	-446 151
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 276	3 574
Sum finansinntekter		3 276	3 574
Annen finanskostnad		205 097	183 946
Sum finanskostnader		205 097	183 946
Netto finans		-201 821	-180 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 645 943	-626 523
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 645 943	-626 523
Årsresultat		-2 645 943	-626 523
Totalresultat		-2 645 943	-626 523
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 645 943	-626 523
Sum overføringer og disponeringer		-2 645 943	-626 523



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		47 800	44 102
Sum fordringer		47 800	44 102
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		45 823	1 010 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 823	1 010 560
Sum omløpsmidler		93 623	1 054 661
SUM EIENDELER		93 623	1 054 661
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 233 586	4 587 643
Sum opptjent egenkapital		-7 233 586	-4 587 643



Sum egenkapital	-7 233 586	-4 587 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 168 000	5 276 852
Sum annen langsiktig gjeld	7 168 000	5 276 852
Sum langsiktig gjeld	7 168 000	5 276 852
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 253	1 229
Leverandørgjeld	146 900	354 536
Annen kortsiktig gjeld	11 056	9 687
Sum kortsiktig gjeld	159 209	365 453
Sum gjeld	7 327 209	5 642 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	93 623	1 054 661



Organisasjonsnr: 988 744 212
LARVIKSGATE 5 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Larviksgata 5 Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 25. juni - 28. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Larviksgata 5 Sameiet. Avstemningen åpner 25. juni kl. 09:00 og lukker 28. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5393>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Larviksgata 5 Sameiet

Einar Eriksen

Myregubben Myrvold

Sølvi K Lund Ramos



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

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Sølvi K. Lund Ramos er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1.5393 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Einar Eriksen	Larviksgata 5 Leil: 611
Styremedlem	Myregubben Myrvold	Larviksgata 5 Leil: 131
Styremedlem	Sølvi K Lund Ramos	Larviksgata 5
Varamedlem	Kristine Heimdal	Larviksgata 5

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Larviksgata 5 Sameiet

Sameiet består av 22 seksjoner.

Larviksgata 5 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988744212, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Larviksgata 5

Gårds- og bruksnummer :
222 208

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.

Larviksgata 5 Sameiet 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

I 2020 var det renovering av fasaden som sto i fokus. Oslo Murmesterbedrift AS ble leid inn og fasaden ble renoverert samt mangler som ble funnet underveis. Arbeidet startet i september og avsluttet i slutten av november.

Ellers ble alle vanlige lysarmaturer i gang og kjeller skiftet ut til LED.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Årsregnskapet 2020 viser at sameiet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital. Dette forholdet er rettet opp i 2021, med en forhøyning på kr 516 806 av lånet sameiet har hos OBOS-banken.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Årsregnskapet 2020 viser at sameiet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital. Dette forholdet er rettet opp i 2021, med en forhøyning på kr 516 806 av lånet sameiet har hos OBOS-banken.



Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 266 784**.
Dette er kr 68 088 lavere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 710 902**.

Dette er kr 2 804 907 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større bygningsmessig vedlikehold. Se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-2 645 943** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Sameiet hadde pr. 31.12.2020 negativ arbeidskapital på kr -65 586.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2021.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 90 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Larviksgata 5 Sameiet.



Larviksgata 5 Sameiet

Lån

Betegnelse	Lånevnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restlånstid	Lånevare	Rente	Eff.	IN
OBOS01	<u>98207923443</u>	7 614 877,00	30.06.21	295 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	3,15% flytende rente	3,21%	Nei

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Larviksgate 5 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Larviksgate 5 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene 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)

Penneo Dokumentnøkkel: 853DV-DE6QW-LHLPS-U830T-15FVZ-YC4AV



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-10 21:20:46Z



Penneo Dokumentnøkkel: 853DV-DE6QW-LHLP5-U830T-15FV2-YC4AV

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>**. 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>

13 av 29



LARVIKSGATE 5 SAMEIE ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 265 584	1 151 452	1 256 000	1 256 000
Andre inntekter	3	1 200	600	78 872	78 832
SUM DRIFTSINNEKTER		1 266 784	1 152 052	1 334 872	1 334 832
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 515	-2 115	-2 000	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-9 081	-5 471	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 203	-84 745	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-8 807	-1 786	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-2 998 644	-940 150	-196 000	-352 000
Forsikringer		-85 843	-79 469	-84 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-120 929	-111 201	-122 000	-130 000
Parkeringsplasser		0	-2 400	0	0
Energi/fyring		-64 243	-66 516	-60 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 007	-146 282	-150 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-170 635	-143 067	-173 000	-181 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 710 907	-1 598 203	-906 000	-1 103 115
DRIFTSRESULTAT		-2 444 123	-446 151	428 872	231 717
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 276	3 574	5 000	0
Finanskostnader	12	-205 097	-183 946	-210 000	-226 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-201 821	-180 372	-205 000	-226 000
ÅRSRESULTAT		-2 645 943	-626 523	223 872	5 717
Overføringer:					
Udekket tap		-2 645 943	-626 523		



Larviksgata 5 Sameiet

LARVIKSGATE 5 SAMEIE
ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		123	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 677	44 102
Driftskonto OBOS-banken		31 518	389 177
Driftskonto OBOS-banken II		267	267
Sparekonto OBOS-banken		14 038	621 116
SUM OMLØPSMIDLER		93 623	1 054 661
SUM EIENDELER		93 623	1 054 661
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 233 586	-4 587 643
SUM EGENKAPITAL		-7 233 586	-4 587 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 168 000	5 276 852
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 168 000	5 276 852
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 375	8 548
Leverandørgjeld		146 900	354 536
Påløpte renter		1 253	1 229
Annen kortsiktig gjeld	15	1 681	1 139
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 209	365 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 623	1 054 661
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Larviksgata 5 Sameiet

Oslo, juni.2021
Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen/s/

Myregubben Myrvold/s/

Sølvi K Lund Ramos/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 255 812
Forretningslokale	78 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 334 644

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-69 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 265 584



Larviksgata 5 Sameiet

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	1 200

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 515

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 184, jf. noten om andre driftskostnader.

Av dette så gjelder kr 2 684 kostnader styremiddag 2019 og kr 2 500 styremiddag 2020.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 081.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 807
SUM KONSULENTHONORAR	-8 807

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Funn og etterfølgende forbedringer av uregelmessigheter, Oslo Murmester.AS	-784 063
Oppussing av fasade, Oslo Murmesterbedrift AS	-2 127 076
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 911 139
Drift/vedlikehold bygninger	-2 788
Drift/vedlikehold VVS	-3 282
Drift/vedlikehold elektro	-38 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 300
Systemnøkler, Absolutt låsservice	-10 278
Kostnader dugnader	-918
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 998 644



Larviksgata 5 Sameiet

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-86 310
Renovasjonsavgift	-34 619
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-120 929

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 853
Lyspærer og sikringer	-2 083
Vaktmestertjenester	-72 410
Renhold ved firmaer	-44 631
Snørydding	-20 946
Gressklipping	-11 300
Andre fremmede tjenester	-120
Trykksaker	-220
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 184
Andre kontorkostnader	-1 051
Porto	-1 271
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 747
Velferdskostnader	-318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 635

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 922
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	3 276

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 920
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-69 177
SUM FINANSKOSTNADER	-205 097



NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er delvis finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Årsregnskapet 2020 viser at sameiet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital. Dette forholdet er rettet opp i 2021, med en forhøyning på kr 516 806 av lånet sameiet har hos OBOS-banken.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-7 254 822	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	86 822	
		-7 168 000

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-5 320 000	
Nedbetalt tidligere	43 148	
Nedbetalt i år	5 276 852	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 168 000
--	--	-------------------



Larviksgata 5 Sameiet

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg styremedlem, utbetales i 2021	-1 139
Påløpte kostnader	-542
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 681

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.



Styrets arbeid

Styret

Styret kan kontaktes basert på informasjon som henger på oppslagstavlen.

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.

Vaktmester

Vaktmester kontaktes av styret; vaktmester ivaretar den daglige drift og foretar løpende vedlikehold i sameiet i henhold til avtale.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordner hver enkelt.

Parkering

Sameiet leier to plasser av Larviksgata vel, som lånes til håndverkere som trenger det i forbindelse med oppdrag i sameiet.

For leie av parkeringsplasser kontaktes Larviksgata vel

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565748. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Larviksgata 5 Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Utført	Beskrivelse	Kommentar
2020	Rehabiliterert fasade og balkonger	Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2020	Malt vinduer	Utført av Oslo Murmesterbedrift AS
2019	Skiftet vinduer mot sør	Utført av Leif Larsen AS
2018	Installasjon av solfangere på tak	Pågår
2018	Skiftet varmtvannsberedere	Utført av Rørleggersentralen
2017	Utskiftning av alle låser	Utført av Absolutt Låsservice
2017	Slip og polering av trapper og ekstra vokslag	Utført desember 2017 av Gårdreform
2016	Baderomsrehabilitering med utskiftning	Utført av Tore Orvei AS ledet av OBOS Prosjekt
2017	Oppgradering av heis	Utført av Uniheis
2015	Utskifting av hovedtavle	
2014	Installert brannslanger i leilighetene	Utført av Boligbrann AS
2014	Etablert felles brannvarslingsanlegg	Utført av Boligbrann AS
2013	Utbedring av soilrør i kjelleren	
2012	Utbedret sprekk ved inngangspartiet	
2011	Skiftet avtrekksvifter	
2009	Våtromsrehabilitering i vestre del av bygget	
2009	Maling av vinduer og balkongdører	
2009	Eablering av søppelstasjon	
2008	Maling av vegger og tak i oppgangen	
2008	Installert nye postbokser	



2007	Utskifting av innvendige dører
2007	Oppgradering av armaturer i oppgang og fellesarealer
2005	Utbedring av tak
2002	Installert nye varmtvannsberedere
1998	Installerte nye vinduer



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Myregubben Myhrvold

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Kristine Heimdal



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: 22 86 55 00
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.