



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - 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: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 28.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 08.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 152 052	1 155 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 152 052</b>	<b>1 155 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	14 262
Annen driftskostnad		1 581 088	1 245 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 598 203</b>	<b>1 259 940</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-446 151</b>	<b>-104 888</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 574	3 742
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 574</b>	<b>3 742</b>
Annen finanskostnad		183 946	156 876
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>183 946</b>	<b>156 876</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 372</b>	<b>-153 134</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-626 523	-258 022
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		44 102	129 192
Sum fordringer		44 102	129 192
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 560	453 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 010 560	453 090
Sum omløpsmidler		1 054 661	582 281
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 054 661</b>	<b>582 281</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 587 643	3 961 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 587 643</b>	<b>-3 961 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 587 643</b>	<b>-3 961 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 276 852	4 395 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 276 852</b>	<b>4 395 100</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 276 852</b>	<b>4 395 100</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 229	891
Leverandørgjeld		354 536	142 409
Annen kortsiktig gjeld		9 687	5 002
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>365 453</b>	<b>148 302</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 642 305</b>	<b>4 543 402</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 054 661</b>	<b>582 281</b>



## Årsmøte 2020

Larviksgata 5 Sameiet  
Digitalt årsmøte avholdes 2020





## Heldigital ordinært årsmøte 2020

Velkommen til Larviksgata 5 Sameiet årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/5393/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 Larviksgata 5 Sameiet 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 tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Larviksgata 5 Sameiet**

Einar Eriksen

Einar Loland Råheim

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**

Godkjent

**Vedlegg**

1.5393 Digitale årsmøter 2020 - informasjon til styret og eierne-.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Larviksgata 5 Sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Har dere alt mottatt en innkalling til årsmøtet med sakliste, vær klar over at kun de lovpålagte sakene gjennomføres i det digitale årsmøtet nå. De øvrige sakene vil bli tatt opp på et ekstraordinært møte senere eller på neste ordinære årsmøtet.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.20
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 28.05.20

**Selskapsnummer:** 5393 **Selskapsnavn** Larviksgata 5 Sameiet

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Valg av tillitsvalgte [rådgiver legger inn aktuelle kandidater/ valgkomiteens innstilling]

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	
	Styreleder	Einar Eriksen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Sølvi Lund Ramos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Myregubben Myrvold	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Einar Eriksen og Sølvi K Lund Ramos som protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Einar Eriksen og 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.

**Styrets innstilling**

Honorar til styret foreslås kr 15 000,-

**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 underskuddet dekket ved overføring fra egenkapital.

**Styrets innstilling**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -626 523,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Godkjent

**Vedlegg**

1. 5393 Årsberetning digital.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Einar Eriksen	Larviksgata 5, valgt 2018 for 2 år
Styremedlem	Einar Loland Råheim	Larviksgata 5, valgt 2019 for 2 år
Styremedlem	Sølvi K Lund Ramos	Larviksgata 5, valgt 2018 for 2 år
Varamedlem	Myregubben Myrvold	Larviksgata 5 valgt 2019 for 1 år

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.

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

#### Dugnader

Det er blitt avholdt 1 dugnad som var veldig sosial og nyttig. Styret oppfordrer alle til å delta på dugnadene.

#### Framleie

Andelen fremleie er på 36 %.

#### Larviksgata vel

Einar Eriksen har representert sameiet i Larviksgata vel og har vært nestleder i vellet.

### 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 **1 152 052**, mot 1 151 452 i 2018. Dette er kr 61 948 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsettelse av økning av felleskostnader

## **Kostnader**

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr **1 598 2031**, mot 1.259 940 i 2018. Dette er kr 692 203 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskifting av vinduer.

## **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-626 523** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 689 208.

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 196 000.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**



Forsikringspremien for 2020 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Larviksgata 5 Sameiet.

### Lån

Larviksgata 5 Sameiet har lån i OBOS Banken med flytende rente, for tiden 4,24%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vik  
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 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

---

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 avviklet.

#### 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.

Oslo, 21. februar 2020  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
registrert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 151 452	1 151 452	1 211 000	1 256 000
Andre inntekter	3	600	3 600	3 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 152 052</b>	<b>1 155 052</b>	<b>1 214 000</b>	<b>1 256 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 115	-1 763	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-15 000	-12 500	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-5 471	-7 114	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 745	-82 515	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-1 786	-1 973	-20 000	-10 000
Kontingenter		0	-500	0	0
Drift og vedlikehold	8	-940 150	-608 162	-856 000	-196 000
Forsikringer		-79 469	-74 972	-79 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-111 201	-101 765	-111 000	-122 000
Parkeringsplasser	10	-2 400	0	0	0
Energi/fyring		-66 516	-81 833	-55 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 282	-141 792	-146 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-143 067	-145 053	-166 000	-173 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 598 203</b>	<b>-1 259 940</b>	<b>-1 541 000</b>	<b>-906 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-446 151</b>	<b>-104 888</b>	<b>-327 000</b>	<b>428 872</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 574	3 742	5 000	5 000
Finanskostnader	13	-183 946	-156 876	-163 000	-210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-180 372</b>	<b>-153 134</b>	<b>-158 000</b>	<b>-205 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-626 523</b>	<b>-258 022</b>	<b>-485 000</b>	<b>223 872</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-626 523	-258 022		

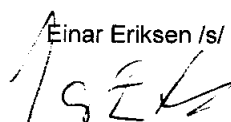
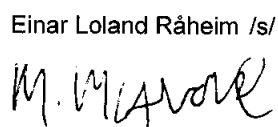
LARVIKSGATE 5 SAMEIE  
ORG.NR. 988 744 212, KUNDENR. 5393

## BALANSE

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	14	44 102	129 192
Driftskonto OBOS-banken		389 177	134 659
Driftskonto OBOS-banken II		267	267
Sparekonto OBOS-banken		621 116	318 164
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 054 661</b>	<b>582 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 054 661</b>	<b>582 281</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-4 587 643	-3 961 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 587 643</b>	<b>-3 961 120</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 276 852	4 395 100
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 276 852</b>	<b>4 395 100</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 548	3 863
Leverandørgjeld		354 536	142 409
Påløpte renter		1 229	891
Annen kortsiktig gjeld	17	1 139	1 139
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>365 453</b>	<b>148 302</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 054 661</b>	<b>582 281</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_. \_\_. 2020

Styret i Larviksgate 5 Sameie

Einar Eriksen /s/  
  
Larviksgata 5 SameietSølvi K Lund Ramos /s/  
Einar Loland Råheim /s/  


14 av 22

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 141 680
	0
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 141 680</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Forretningslokaler	-69 060
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 151 452</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>600</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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 2018/2019, og er på kr 15 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 471.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 786
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 786</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Gårdreform AS, utskiftning av vinduer	-831 201
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-831 201</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-39 394
Drift/vedlikehold VVS	-3 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 531
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 979
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 480
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-940 150</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-78 105
Renovasjonsavgift	-33 097
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-111 201</b>

**NOTE: 10****PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Leie av parkeringsplass	-2 400
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-2 400</b>
<b>SUM PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-2 400</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-5 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 428
Lyspærer og sikringer	-3 120
Vaktmestertjenester	-43 458
Renhold ved firmaer	-41 065
Snørydding	-22 235
Gressklipping	-10 865
Andre fremmede tjenester	-1 896
Trykksaker	-498
Andre kontorkostnader	-1 051
Porto	-699
Kontingenter	-750
Bank- og kortgebyr	-2 754
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-143 067</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	622
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 952
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 574</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 326
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-62 620
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-183 946</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	44 102
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>44 102</b>

**NOTE: 15****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 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.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-5 100 000
Nedbetalt tidligere	704 900
Nedbetalt i år	4 395 100

0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,25 %. Løpetiden er 20 år.

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

-5 276 852

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 276 852****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg styremedlem, utbetales i 2020 -1 139

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 139**



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Følgende styreroller står på valg.

**Informasjon om valget**

Styreleder og styremedlem velges for 2 år

**Valg av styreleder**

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Eriksen

**Valg av styremedlem**

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sølvi Lund Ramos

**Valg av varamedlem**

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Myregubben Myrvold



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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