



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2020

### 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, 08.07.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 061 938	1 066 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 061 938</b>	<b>1 066 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		1 136 890	675 851
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 154 005</b>	<b>692 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-92 068</b>	<b>373 914</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 487	5 263
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 487</b>	<b>5 263</b>
Annen finanskostnad		71 482	65 509
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>71 482</b>	<b>65 509</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 995</b>	<b>-60 246</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 063	313 668
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</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		147 738	81 390
Sum fordringer		147 738	81 390
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		909 137	1 048 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		909 137	1 048 021
Sum omløpsmidler		1 056 875	1 129 411
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 056 875</b>	<b>1 129 411</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		948 445	793 382
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-948 445</b>	<b>-793 382</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-948 445</b>	<b>-793 382</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		1 741 625	1 818 757
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 741 625</b>	<b>1 818 757</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 741 625</b>	<b>1 818 757</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		425	369
Leverandørgjeld		255 497	94 043
Annen kortsiktig gjeld		7 773	9 624
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>263 695</b>	<b>104 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 005 320</b>	<b>1 922 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 056 875</b>	<b>1 129 411</b>



## Til seksjonseierne i Sameiet Kurveien 5

### Digital gjennomføring av årsmøtet i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet i Sameiet Kurveien 5 bli avholdt digitalt.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. boligseksjon.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **28. april 2020**.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager
- Siste dato for avstemming er **6. mai 2020**.

### Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID og delta i møtet.
- Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har samtykket til digital korrespondanse, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgis din stemme må du følge anvisningen for manuelt stemmeseddelskjema som følger innkallingen, og levere denne til styret **innen 6. mai** for å registrere din deltakelse.



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Kurveien 5  
avholdes digitalt fra 28.04.2020 til 06.05.2020.**

---

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta i det digitale årsmøtet.

**Til behandling foreligger:**

**1. Godkjenning av møteinnkallingen**

**2. Valg av protokollvitner**

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Som protokollvitner foreslås Eirin Rolfsen og Anita Johnsen.

**3. Årsrapport og årsregnskap for 2019**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styreverv honoreres med kr 5000,- pr. år pr. styremedlem

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 26.02.2020  
Styret i Sameiet Kurveien 5

Lisbeth Bakken      Øystein Flatebø Paal Skybak



## ÅRSRAPPORT FOR 2019

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Lisbeth Bakken	Valgt i 2019 for 1 år
Styremedlem	Øystein Flatebø	Valgt i 2018 for 2 år
Styremedlem	Paal Skybak	Valgt i 2019 for 2 år
Varamedlem	Hilde Lyngstad	Valgt i 2019 for 1 år
Varamedlem	Harald Sønju	Valgt i 2019 for 1 år

#### Valgkomiteen

Alf Røgeberg Valgt i 2019 for 1 år

#### Velferdskomiteé

Elisabeth Edvardsen Valgt i 2019 for 1 år  
Harald Sønju Valgt i 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 ansettelser.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kurveien 5

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Kurveien 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990297304, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Kurveien 5

Gårds- og bruksnummer :  
75 655

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.

Sameiet Kurveien 5 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har hatt 5 ordinære og ingen ekstraordinære styremøter i 2019. Styret holder ellers fortløpende kontakt via e-post og telefon.

Vi har sendt ut tre informasjonsskriv i løpet av året for å holde seksjonseierne orientert om hva som skjer i sameiet og hvilke saker styret arbeider med. I tillegg er det sendt ut et eget infoskriv vedr. HMS.

Styret har hatt kontinuerlig og fortløpende vurderinger gjennom året vedr. nødvendige vedlikeholdstiltak, bl.a. gjennom kontakt med diverse faginstanser og innhentet råd og kunnskap.

Styret har også i 2019 benyttet Øivind Holum som sameiets fagperson i byggetekniske saker. Øivind deltar i styremøter etter behov for gjennomgang av og statusoppfølging på oppgaver. Utover det har vi en løpende dialog ved behov.

Reparasjoner, vedlikehold og større innkjøp i 2019:

- Alle sluk på bad er sjekket og stakepluggen byttet ut der det var mulig
- Kjøpt inn støv- og vannsuger
- Tatt i bruk HMS-modul gjennom avtalen med OBOS. HMS-kontakt Øystein Flatebø gikk HMS-runde under dugnaden
- Gjennomført sjekk av det elektriske anlegg i fellesarealene og byttet nødlys i garasjen.
- Takterrassen: 3 store osper er hugget og halve tregulvet er fjernet
- Det er laget åpning og satt inn dør i bakveggen i hovedgarasjen.
- Rørene til varmtvannsberederne er isolert
- Avtrekksvifter i tavlerom og berederrom er reparert.
- Rammen rundt ventilasjonsrør nordre gavl er fuget
- Oppdaget og påbegynt arbeid med lekkasje mellom 401 og 301 (sluttført i 2020)
- Bakvegg 3. etasje gavl er isolert
- Kjøpt inn 20 klappstoler og 4 sammenleggbare bord
- Reforhandlet avtale med Viken Fiber/Altibox
- Nytt forsikringselskap fra 1.1.2020 – Fremtind Forsikring AS.
- Installert avfuktingsanlegg i hovedgarasjen
- Oppgradering inngangsparti – prosjektering påbegynt i 2019, utføres i 2020

Dugnader og rengjøring: Den årlige rengjøringen av fellesarealene ble utført 8. og 9. mai. Boning av korridorgulvene og trappene ble utført av Anita Johansen.

Den årlige utedugnaden ble avholdt 7. mai og det ble som vanlig leid inn container. Containeren ble ikke hentet som avtalt og vi opplevde dessverre at noen kastet EE-avfall og hvitevarer i containeren. Vi fikk et høyt straffegebyr for dette, men i og med at containeren ikke var hentet til avtalt tid og avfallet beviselig var kastet etter det, fikk vi medhold i klagen og ettergitt gebyret. Styret har vedtatt å prøve en annen ordning ved årets dugnad og bestiller ikke container i år.

Det ble ikke bestilt rengjøring av garasjene i 2019. Vi prøvde å gjøre det selv med den nyinnkjøpte støv- og vannsugeren. Alle skulle støvsuge egen plass i løpet av uke 19, senest innen 17. mai. Man skulle registrere seg på oppslagstavlen når jobben var gjort.



Styret fikk ingen negative tilbakemeldinger på denne måten å gjøre det på, vi opplevde at det var en grei og kostnadsbesparende ordning og vil gå for den også i 2020.

Styret er fremdeles fornøyd med Grefsen renholdservice. Vi har gått gjennom kontrakten med firmaet i 2019 og vi opplever at de utfører oppgavene som inngår i avtalen, fremdeles til en god pris.

Velferdskomiteen arrangerte sommerfest i hallen i august og førjulstreff i hallen. En stor takk til komiteen som bidrar til trivsel og samhold gjennom å arrangere hyggelige treff i sameiet.

To av gjesteparkeringsplassene ble etter tidligere vedtak også utleid fra august 2019 til juli 2020. Disse er utleid til Edvardsen/leilighet 305 og Lyngstad/leilighet 404.

Styret har etterspurt tilbud på ladeanlegg hos et antall tilbydere av slike anlegg. Så langt er det bare kommet inn ett tilbud, fra Sønnico AS. Vi ønsker å få inn minimum tre relevante tilbud, for å gjøre en kvalifisert sammenlikning, med et opplegg som kan være egnet for vårt sameie. Aktuelle tilbydere blir fulgt opp.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 1 061 938,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av lading av elbil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 1 154 005,- mot budsjettert 792 615,-.  
Avviket skyldes i hovedsak utbetaling i f.m. avfuktingsanlegget i garasjen (budsjettert med i 2020), ståldør, saging i betongvegg og montering av ståldøren i garasjen og uforutsette utgifter i f.m. lekkasjer.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 155 063,- 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 793 180,-.

Styret har vedtatt oppgradering av inngangspartiet i 2020. Dette er forutsatt dekket av oppsparte midler.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 670 000,- til større vedlikehold som omfatter avfuktingsanlegg i hovedgarasjen, rehabilitering av inngangspartiet og arbeider på takterrassen. Avfuktingsanlegget ble kostnadsført i 2019 og vi har utsatt arbeider på takterrassen (90.000,-).

### 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 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 2019.

### Forsikring

Budsjett ble lagt før inngåelse av ny forsikringsavtale med Fremtind. Forsikringspremien for 2020 er redusert med kr 22.000,-. Budsjett, inkl. meglerhonorar er 63.000,-.

### Lån

Sameiet Kurveien 5 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente på 4,45 %. 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 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020, men ble først effektivt fra 01.02.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkegardsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kurveien 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kurveien 5.

#### 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 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

---

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



# I BDO

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.

Oslo, 5. mars 2020

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor



**SAMEIET KURVEIEN 5**  
**ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 352	1 058 352	1 058 000	1 083 000
Andre inntekter	3	3 586	8 528	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 061 938</b>	<b>1 066 880</b>	<b>1 058 000</b>	<b>1 083 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 221	-5 364	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-58 123	-56 593	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-53 568	-27 437	-20 000	-40 000
Kontingenter		-120	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-535 976	-166 718	-205 000	-875 500
Forsikringer		-77 201	-68 105	-79 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-145 410	-111 074	-148 000	-149 000
Energi/fyring		-90 554	-93 110	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 817	-90 952	-95 000	-97 000
Andre driftskostnader	10	-77 901	-56 498	-62 500	-58 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 154 005</b>	<b>-692 966</b>	<b>-792 615</b>	<b>-1 483 615</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-92 068</b>	<b>373 914</b>	<b>265 385</b>	<b>-400 615</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 487	5 263	0	0
Finanskostnader	12	-71 482	-65 509	-62 000	-72 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-62 995</b>	<b>-60 246</b>	<b>-62 000</b>	<b>-72 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-155 063</b>	<b>313 668</b>	<b>203 385</b>	<b>-473 115</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	313 668		
Udekket tap		-155 063	0		



**SAMEIET KURVEIEN 5**  
**ORG.NR. 990 297 304, KUNDENR. 7381**

**BALANSE**

	Note	2019	2018
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		770	4 069
Kortsiktige fordringer	13	146 968	77 321
Driftskonto OBOS-banken		104 817	151 735
Sparekonto OBOS-banken		804 320	896 286
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 056 875</b>	<b>1 129 411</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 056 875</b>	<b>1 129 411</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-948 445	-793 382
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-948 445</b>	<b>-793 382</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 741 625	1 818 757
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 741 625</b>	<b>1 818 757</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 773	9 624
Leverandørgjeld		255 497	94 043
Påløpte renter		425	369
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>263 695</b>	<b>104 036</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 056 875</b>	<b>1 129 411</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2020  
Styret i Sameiet Kurveien 5

Lisbeth Bakken /s/

Øystein Flatebø /s/

Paal Skybak /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	901 176
Nedbetaling lån	143 544
Garasjeleie	12 000
Strøm bod	1 632
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 058 352</b>

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

Korrigeringer på reskontra	71
Lading av kjøretøy mm	3 015
Nøkler	500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 586</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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 7 221.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 690
Andre konsulenthonorarer	-49 878
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-53 568</b>

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

Gulbrandsen Klimateknikk enk.- rotoravfukter og hygrostat	-169 967
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-169 967</b>

Drift/vedlikehold bygninger-vannskade på terrasser, veggsaging	-225 734
Drift/vedlikehold VVS	-2 400
Drift/vedlikehold elektro	-54 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 492
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-495
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 671
Drift/vedlikehold brannsikring	-583
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 879
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 600
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-535 976</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-68 016
Feieavgift	-4 894
Renovasjonsavgift	-72 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-145 410</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 900
Driftsmateriell	-13 176
Lyspærer og sikringer	-299
Renhold ved firmaer	-39 185
Andre fremmede tjenester	-120
Kontor- og datarekvisita	-1 742
Andre kontorkostnader	-4 634
Porto	-302
Bank- og kortgebyr	-2 736
Velferdskostnader	-11 807
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 901</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	308
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 034
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 487</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-71 482
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-71 482</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring 2020 (kreditnota mottatt i januar '20 som sletter faktura)- Avtale sagt opp fra og med 2020 og flyttet til Fremtind Forsikring.	84 526
Fremtind Forsikring 2020 (blir kostnadsført i 2020)	54 442
Pensum Forsikringsmegling 2020 (blir kostnadsført i 2020)	8 000
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>146 968</b>

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

**NOTE: 14****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 låne-



opptaket 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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015

-2 050 000

Nedbetalt tidligere

231 243

Nedbetalt i år

77 132

-1741 625

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1741 625**

---



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Lisbeth Bakken Kurveien 5

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Øystein Flatebø Kurveien 5

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Paal Skybak Kurveien 5

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Harald Sønju Kurveien 5

2. Hilde Lyngstad Kurveien 5

**D. Som valgkomite for 1 år foreslås:**

Alf Røgeberg Kurveien 5

**E. Som velferdskomite foreslås:**

Harald Sønju Kurveien 5

Elisabeth Edvardsen Kurveien 5

Valgkomiteen for Sameiet Kurveien 5

12.03.2020

Alf Røgeberg



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-postadresse [kurveien5@styrerommet.net](mailto:kurveien5@styrerommet.net).

### 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

Sameiet har ikke egen vaktmester, men flere seksjonseiere som drifter bygningsmassen.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er fra 01.01.2020 forsikret i Fremtind Forsikring AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret som melder skaden til forsikringsselskapet som bestiller om takstmann, 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.