



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 294 661	1 192 538
Sum inntekter		1 294 661	1 192 538
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	41 076
Annen driftskostnad		2 557 001	998 615
Sum kostnader		2 609 487	1 039 691
Driftsresultat		-1 314 826	152 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 486	3 126
Sum finansinntekter		11 486	3 126
Annen finanskostnad		165 937	93 575
Sum finanskostnader		165 937	93 575
Netto finans		-154 451	-90 449
Resultat før skattekostnad		-1 469 277	62 398
Årsresultat		-1 469 277	62 398
Totalresultat		-1 469 277	62 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 469 277	62 398
Sum overføringer og disponeringer		-1 469 277	62 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		4 297	
Sum fordringer		4 297	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 094	612 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 094	612 289
Sum omløpsmidler		771 391	612 289
SUM EIENDELER		771 391	612 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 838 456	1 369 179
Sum opptjent egenkapital		-2 838 456	-1 369 179
Sum egenkapital		-2 838 456	-1 369 179
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 542 327	1 952 807
Sum annen langsiktig gjeld		3 542 327	1 952 807
Sum langsiktig gjeld		3 542 327	1 952 807
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 396	635
Leverandørgjeld		12 856	12 370
Annen kortsiktig gjeld		21 267	15 656
Sum kortsiktig gjeld		67 519	28 661
Sum gjeld		3 609 846	1 981 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 391	612 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410943

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 297 304
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KURVEIEN 5
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 294 661	1 192 538
Sum inntekter		1 294 661	1 192 538
Kostnader			
Lønnskostnad		52 486	41 076
Annen driftskostnad		2 557 001	998 615
Sum kostnader		2 609 487	1 039 691
Driftsresultat		-1 314 826	152 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 486	3 126
Sum finansinntekter		11 486	3 126
Annen finanskostnad		165 937	93 575
Sum finanskostnader		165 937	93 575
Netto finans		-154 451	-90 449
Resultat før skattekostnad		-1 469 277	62 398
Årsresultat		-1 469 277	62 398
Totalresultat		-1 469 277	62 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 469 277	62 398
Sum overføringer og disponeringer		-1 469 277	62 398



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		4 297	
Sum fordringer		4 297	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		767 094	612 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		767 094	612 289
Sum omløpsmidler		771 391	612 289
SUM EIENDELER		771 391	612 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 838 456	1 369 179
Sum opptjent egenkapital		-2 838 456	-1 369 179



Sum egenkapital	-2 838 456	-1 369 179
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 542 327	1 952 807
Sum annen langsiktig gjeld	3 542 327	1 952 807
Sum langsiktig gjeld	3 542 327	1 952 807
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	33 396	635
Leverandørgjeld	12 856	12 370
Annen kortsiktig gjeld	21 267	15 656
Sum kortsiktig gjeld	67 519	28 661
Sum gjeld	3 609 846	1 981 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	771 391	612 289



Organisasjonsnr: 990 297 304
SAMEIET KURVEIEN 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7381

Sameiet Kurveien 5



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kurveien 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7381>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysisk Gjennomgang av årsmøte

Styret inviterer alle til samling i 1. etg mandag 29. april kl. 19:00 for gjennomgang av årsmøte saker.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kurveien 5



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Kari Tollisen og Øivind Holum

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap.docx



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås økes til kr. 56 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 56 000

Sak 5

Ekstra timehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrer ønsker å foreslå og kunne betale et time honorar til kvalifiserte beboere som kan bidra faglig i vedlikeholdsprosjekter. Dette i en tid hvor det kan bli mye arbeid knyttet til prosjektene. Styret foreslår at slik arbeid honoreres med kr. 300,- pr time. Slikt arbeid må avtales med styret på forhånd.

Forslag til vedtak
Ekstra arbeid godgjøres med kr. 300,- pr time

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Thorstein Bringsli er på valg i styret. Thorstein ønsker ikke å stille til valg. Øivind Holum har sagt ja til å stille til valg på 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Terje Kjelsrud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øivind Holum



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Lyngstad
- Thomas Johansen

Valg av 2 velferdskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdskomite:

- Eirin Rolfsen
- Tove Ekstrøm



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 7381 Selskapsnavn: Sameiet Kurveien 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kari Tollisen og Øivind Holum</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 56 000

- For
 Mot

Sak 5 Ekstra timehonorar

Ekstra arbeid godtgjøres med kr. 300,- pr time

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Terje Kjelsrud

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Øivind Holum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Hilde Lyngstad
 Thomas Johansen

Velferdskomite (kun 2 skal velges)

- Eirin Rolfsen
 Tove Ekstrøm



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.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Kjelsrud	Kurveien 5
Styremedlem	Thorstein Bringsli	Kurveien 5
Styremedlem	Harald Sønju	Kurveien 5
Varamedlem	Thomas Arne Johansen	Kurveien 5
Varamedlem	Hilde Lyngstad	Kurveien 5

Valgkomiteen

Alf Røgeberg	Kurveien 5
--------------	------------

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

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 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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Det er gjennomført 11 styremøter siden siste årsmøte.
- Det er også gjennomført 2 ekstraordinære årsmøter denne perioden. Dette omhandlet økte felleskostnader for avsetting til sparefond og finansiering av vedlikehold 2024.
- Det er bygd ny heis i perioden som ble ferdigstilt november 2023.
- Det er gjennomført reparasjon på tak i forbindelse med lekkasje i leilighet 502.
- Det er brukt mye tid på tidlig planlegging av fremtidig rørprosjekt.
- Det har blitt injisert tettemasse i gavlvegg i leilighet 305 pga gjennomtrenging av vann.
- Skiftet 2 kraner i garasjene til brannskap.
- Endring avtaler på service heis fra Motum til Schindler.
- Dugnad ble gjennomført våren 2023.
- Det er arrangert sommerfest og julekaffe.

Fremtidige planer:

- Sommeren 2024 blir det gjennomført vedlikehold av tak og gavlvegg i syd. Rørprosjektet vil være på styrets agenda for de kommende år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital..

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 703.872.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 mill til større vedlikehold som omfatter Tak og gavlvegg i syd.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kurveien 5.
Kr. 168.313 (2024)

Lån

Sameiet Kurveien 5 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på felleskostnader som ble justert på slutten av 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KURVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KURVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 506 650 MVA.

side 1 av 2

Fremmedokumentnr: FI.LSM7.V8.U11.63.011.01.EOP-CUOFA.FE30J



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Femeco Dokumentnr: FLSM7-V8UJ-630L-01EOP-CUOFA-PE30J



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 dataer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-26 20:42:49 UTC



Penneo DokumentID: TL5M7-V8UJ-630L-O1EOP-CUOFA-P630J

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/validator>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 261 072	1 175 126	1 300 000	1 788 000
Andre inntekter	3	33 589	17 412	0	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 294 661	1 192 538	1 300 000	1 808 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 486	-5 076	-5 076	-7 896
Styrehonorar	5	-46 000	-36 000	-36 000	-56 000
Revisjonshonorar	6	-9 768	-9 765	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-65 840	-63 298	-63 500	-69 500
Konsulenthonorar	7	-53 458	-2 640	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 786 159	-341 908	-395 000	-2 228 000
Forsikringer		-134 095	-84 268	-134 000	-168 311
Kommunale avgifter	9	-177 904	-157 890	-176 100	-207 800
Energi/fyring		-157 960	-173 517	-170 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 984	-100 464	-100 000	-107 500
Andre driftskostnader	10	-65 834	-64 866	-53 000	-57 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 609 487	-1 039 691	-1 150 176	-3 077 257
DRIFTSRESULTAT		-1 314 826	152 847	149 824	-1 269 257
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 486	3 126	2 000	15 000
Finanskostnader	12	-165 937	-93 575	-115 980	-258 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 451	-90 449	-113 980	-243 800
ÅRSRESULTAT		-1 469 277	62 398	35 844	-1 513 057
Overføringer:					
Udekket tap		-1 469 277	0		
Reduksjon udekket tap		0	62 398		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 297	0
Driftskonto OBOS-banken		447 749	301 350
Sparekonto OBOS-banken		319 345	310 939
SUM OMLØPSMIDLER		771 391	612 289
<hr/>			
SUM EIENDELER		771 391	612 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 838 456	-1 369 179
SUM EGENKAPITAL		-2 838 456	-1 369 179
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 542 327	1 952 807
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 542 327	1 952 807
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 267	15 656
Leverandørgjeld		12 856	12 370
Påløpte renter		22 425	635
Påløpte avdrag		10 971	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 519	28 661
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		771 391	612 289
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Sameiet Kurveien 5

Terje Kjelsrud

Thorstein Bringsli

Harald Sønju

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 027 044
Lån	224 396
Garasjeleie	8 500
Ekstra kjellerbod	1 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 261 572

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 261 072

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ladestrøm	33 589
SUM ANDRE INNTEKTER	33 589

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

Arbeidsgiveravgift -6 486

SUM PERSONALKOSTNADER -6 486

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 2022/2023, og er på kr 46 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 768.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -13 520

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 375

Konsulentonorar Ing. Øyvind Holum -11 063

Konsulentonorarer Liento AS -27 500

SUM KONSULENTHONORAR -53 458

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -102 758

Drift/vedlikehold VVS -13 407

Drift/vedlikehold elektro -3 408

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 158

Drift/vedlikehold heisanlegg -16 983

Schindler AS , Heisanlegg -1 638 750

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -7 090

Kostnader dugnader -1 607

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 786 159

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -87 300

Feieavgift -3 188

Renovasjonsavgift -87 416

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -177 904

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

Driftsmateriell	-1 478
Renhold ved firmaer	-43 680
Andre fremmede tjenester	-9 814
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-358
Bank- og kortgebyr	-2 745
Velferdskostnader	-6 770
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 834

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 687
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	241
Andre renteinntekter	152
SUM FINANSINNEKTER	11 486

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-96 433
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 614
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-38 890
SUM FINANSKOSTNADER	-165 937

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 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 verdøkninger 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.



13

Sameiet Kurveien 5

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere	559 825	
Nedbetalt i år	76 084	
		-1 414 091

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	37 368	
Nedbetalt i år	14 236	
		-448 396

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	20 160	
		-1 679 840

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 542 327**



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 20715050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.