



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 344 413
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 001 526	1 998 032
Sum inntekter		2 001 526	1 998 032
Kostnader			
Lønnskostnad		77 590	68 981
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		1 267 991	1 419 008
Sum kostnader		1 351 440	1 493 848
Driftsresultat		650 087	504 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 514	13 039
Sum finansinntekter		14 514	13 039
Annen finanskostnad		92 180	78 775
Sum finanskostnader		92 180	78 775
Netto finans		-77 666	-65 736
Ordinært resultat før skattekostnad		572 421	438 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		572 421	438 449
Årsresultat		572 421	438 449
Totalresultat		572 421	438 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		572 421	438 449
Sum overføringer og disponeringer		572 421	438 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 084	43 943
Sum varige driftsmidler		38 084	43 943
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 084	43 943
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		224 239	62 123
Sum fordringer		224 239	62 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		872 164	490 469
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		872 164	490 469
Sum omløpsmidler		1 096 403	552 592
SUM EIENDELER		1 134 487	596 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		861 309	1 433 730
Sum opptjent egenkapital		-861 309	-1 433 730
Sum egenkapital		-861 309	-1 433 730
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 783 324	1 944 022
Sum annen langsiktig gjeld		1 783 324	1 944 022
Sum langsiktig gjeld		1 783 324	1 944 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		611	426
Leverandørgjeld		183 895	59 723
Skyldige offentlige avgifter		815	-11
Annen kortsiktig gjeld		27 152	26 105
Sum kortsiktig gjeld		212 472	86 243
Sum gjeld		1 995 796	2 030 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 487	596 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407500

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 344 413
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 981 344 413
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 001 526	1 998 032
Sum inntekter		2 001 526	1 998 032
Kostnader			
Lønnskostnad		77 590	68 981
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		1 267 991	1 419 008
Sum kostnader		1 351 440	1 493 848
Driftsresultat		650 087	504 185
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 514	13 039
Sum finansinntekter		14 514	13 039
Annen finanskostnad		92 180	78 775
Sum finanskostnader		92 180	78 775
Netto finans		-77 666	-65 736
Ordinært resultat før skattekostnad		572 421	438 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		572 421	438 449
Årsresultat		572 421	438 449
Totalresultat		572 421	438 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		572 421	438 449
Sum overføringer og disponeringer		572 421	438 449



Organisasjonsnr: 981 344 413
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		38 084	43 943
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		38 084	43 943
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		224 239	62 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		872 164	490 469
Sum omløpsmidler		1 096 403	552 592
SUM EIENDELER		1 134 487	596 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	861 309	1 433 730
Sum opptjent egenkapital	-861 309	-1 433 730
Sum egenkapital	-861 309	-1 433 730
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 783 324	1 944 022
Sum annen langsiktig gjeld	1 783 324	1 944 022
Sum langsiktig gjeld	1 783 324	1 944 022
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	611	426
Leverandørgjeld	183 895	59 723
Skyldige offentlige avgifter	815	-11
Annen kortsiktig gjeld	27 152	26 105
Sum kortsiktig gjeld	212 472	86 243
Sum gjeld	1 995 796	2 030 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 134 487	596 535



Organisasjonsnr: 981 344 413
SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2023

5961 Knud Øyensvei 1-7 Sameie





Til seksjonseierne i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 i Hobbyrommet (inngang fra heishuset).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Knud Øyensvei 1-7 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Knud Øyens vei 1-7 Sameie
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00 i Hobbyrommet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Presisering av husordensregler
- B) Belysning på biloppstillingsplasser
- C) Belysning i kjøleboder
- D) Bruk av kjøleboder
- E) Snøbrøyting
- F) Bytte forretningsfører

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 08.03.2023
Styret i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Ville August Aarseth Espen Nordgaard Vibeke Dahler Trondsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ville August Aarseth	Knud Øyens Vei 1 C
Styremedlem	Espen Nordgaard	Knud Øyens Vei 3 G
Styremedlem	Vibeke Dahler Trondsen	Knud Øyens Vei 3 A
Varamedlem	Ola Nordsletten	Knud Øyens Vei 1 F

Valgkomiteen

Oliver Orsten Breen	Knud Øyens Vei 7 H
Robert Karesius Eilertsen	Knud Øyens Vei 1 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post knudoyensvei1@styrerommet.no. Se Knud Øyensvei 1-7 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/knud-oyensvei-1-7 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Knud Øyensvei 1-7 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981344413, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

184 8

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Knud Øyensvei 1-7 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

1. Administrasjon og informasjon

Styret har avholdt 9 styremøter, 2 planleggingsmøter, 1 prosjektmøter og 8 befaringer i perioden (GK, Forsikringselskap, Tørt Bygg, PraxFliser, Utelys – elektriker, Telia). Det er sendt ut/hengt opp diverse informasjonsskriv.

2. Dugnad

Det ble arrangert dugnader med forhåndsdefinerte oppgaver det har vært varierende oppmøte. **Det er planlagt ny dugnad torsdag (4.mai) 2023.**

3. Snømåking av fellesarealer i regi av sameierne og vaktmestertjeneste

Snørydding og strøing av fellesarealene vinteren 2022/23 skulle bli gjennomført via en leverandør. Dette ble ikke gjennomført som ønsket. Styret tok kontakt med leverandør og forsøkte å innhente tilbud fra andre aktører (4 ulike), kun en svarte, men kom ikke tilbake med befaringdato. Til tross flere forsøk har ikke styret fått noen ny avtale. Sameiet måtte dermed gå tilbake til måkelister. Måking og strøing er for dårlig i et HMS-perspektiv. Styret vil forbedre avtalen før vintersesongen 2023/24.

4. Diverse

TV og internett-avtale med Telia var ikke forhandlet på mange år, men nå er den oppgradert til en avtale som totalt sett minsker kostnaden knyttet til TV og internett.

Eksempel:

Det vil øke sameiets kostnad fra kr. 381,- pr mnd til kr. 478,- pr mnd pr husstand. Hvis beboer har 100 Mps linje reduseres kostnaden fra kr. 678,- pr mnd til kr. 359,- pr mnd. Beboere som ikke ønsker bredbånd får flere poeng til å velge tv kanaler og beboere som ikke ønsker tv kanaler kan få 750 Mps for kr. 0,-

5. Økonomi

Det var ved periodens start behov for mer kapital for å kunne betjene faste utgifter i tillegg til utbedring av vannskader og feil og utbedringer på vårt elektriske anlegg. I 2022 refinansierte styret vårt lån i OBOS, økte låneperioden fra 5 til 10 år. Dette medførte at vi fikk bedret vår betalingsevne og kunne håndtere uforutsette kostnader (vannskader og nødvendige elektriske utbedringer). Grunnet videre økning av sameiets fellesutgifter og videre behov for vedlikehold har styret vedtatt at felleskostnader f.o.m. 01.06.2023 skal økes med 5%. Sist økning av fellesutgifter var på 2.5 % i 2016.

6. Vedlikeholdsplan

Det har vært og er fullt fokus på vanninntrengning, fuktskader og kartlegging av seksjoner som har behov for etterisolering, samt bytte av panel. Resultatet av rørinspeksjon 2022 viste at slukene og rørene som ble inspisert ikke hadde synlige feil og vi ble anbefalt jevnlig kontroll og spyling med 2 års mellomrom (neste i 2024).

På grunn av mye fuktighet i bodene i 5. etasje og manglende effekt på avfukter ble det besluttet å skifte den ut. Styret innhentet flere tilbud og valgte Tørt Bygg som leverandør. Absorpsjonsavfukter tilpasset rommets størrelse ble installert i februar 2022. Denne vil vedlikeholdes av GK gjennom serviceavtalen.



Pågående saker pr 08.03.2023;

- Gangarealet mellom 1A og 3A, avrette gangarealet med mer fall mot nedkjøring til garasjen, borre større dreneringshull, legge membran og skifer på toppen. Dette vil forhåpentlig stoppe all vanninntrengningen i gangen inn til kjølebodene, som igjen gir fuktighetsproblem for en av leilighetene under. Oppstart våren 2023 (værvhengig).
- Avklare utbedringsmuligheter av pipeløp for vedfyring.
- Innhente tilbud for utskifting til trinnløse avtrekksvifter på tak.
- Innhente tilbud for utskifting til LED-lys for deler av fellesarealene (områder må prioriteres).
- Innhente tilbud for utbedring av heishuset, både kosmetisk og teknisk.
- Avklare mulighet for varmepumper. Rørinspeksjonen viste ingen tydelige tegn til utfordringer knyttet til avløp, men de kunne ikke garantere noe i og med at de ikke er spesialister på varmepumper.
- Innhente tilbud fra flere leverandører for vaktmestertjenester, måking, trappevask i heishuset og feiing / rydding av sluk på tak.

Sameiet har faste vedlikeholdsavtaler med:

- Heiskontrollen i Plan- og bygningsetaten gjennomfører årlig kontroll av heisen
- Uni-Heis utfører kontroll og service på heisen 4 ganger pr år
- ABS-pumper utfører kontroll og service på kloakkanlegg 1 gang pr år
- Anticimex utfører skadedyrkontroll
- Rossing utfører kontroll og service på garasjeport 1 gang pr år
- GK-kjøle og ventilasjon utfører kontroll og service på ventilasjonsanlegget 2 pr år
- Elektrokompetanse AS er leverandør av el-bil ladere inklusive montering av nye ladere
- VaktmesterGruppen utfører vaktmestertjenester, måking og trappevask i heishuset



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte energipriser og høyere kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn forventet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 883 931.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 400 000 til større vedlikehold som omfatter kostnaden til oppgradering av gangveien mellom inngang 1a og 3a.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knud Øyensvei 1-7 Sameie.

Lån

Knud Øyensvei 1-7 Sameie 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Knud Øyens vei 1-3-5-7 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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 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>.

Oslo, 21. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



**SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7
ORG.NR. 981 344 413, KUNDENR. 5961**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 996 944	1 996 944	1 997 000	1 997 000
Andre inntekter	3	4 582	1 088	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 001 526	1 998 032	1 997 000	1 997 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 590	-18 981	-22 590	-25 150
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-5 859	-5 859	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 625	-5 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-86 798	-84 350	-86 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-3 885	-8 520	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-309 316	-581 994	-215 000	-775 000
Forsikringer		-140 884	-115 321	-125 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-249 870	-256 483	-263 800	-286 000
Energi/fyring		-111 067	-101 563	-75 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 916	-130 395	-132 500	-145 000
Andre driftskostnader	10	-210 630	-135 258	-155 000	-173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 351 440	-1 493 848	-1 139 890	-1 875 150
DRIFTSRESULTAT		650 087	504 185	857 110	121 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 514	13 039	12 500	0
Finanskostnader	12	-92 180	-78 775	-71 000	-103 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 666	-65 736	-58 500	-103 000
ÅRSRESULTAT		572 421	438 449	798 610	18 850
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		572 421	438 449		



**SAMEIET KNUD ØYENS VEI 1-3-5-7
ORG.NR. 981 344 413, KUNDENR. 5961**

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	38 084	43 943
SUM ANLEGGSMIDLER		38 084	43 943
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		224 239	57 123
Andre kortsiktige fordringer		0	5 000
Driftskonto OBOS-banken		867 166	485 536
Skattetrekkskonto OBOS-banken		318	292
Sparekonto OBOS-banken		4 680	4 641
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 403	552 592
SUM EIENDELER		1 134 487	596 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-861 309	-1 433 730
SUM EGENKAPITAL		-861 309	-1 433 730
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 783 324	1 944 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 783 324	1 944 022
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 315	24 957
Leverandørgjeld		183 895	59 723
Skyldige offentlige avgifter	16	815	-12
Påløpte renter		611	426
Annen kortsiktig gjeld	17	1 837	1 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 472	86 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 134 487	596 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2023

Styret i Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7

Ville August Aarseth/s/

Espen Nordgaard/s/

Vibeke Dahler Trondsen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 992 144
Strøm elbil	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 996 944

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	4 582
SUM ANDRE INNETEKTER	4 582

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 937
Påløpte feriepenger	-1 837
Arbeidsgiveravgift	-9 556
Yrkesskadeforsikring	-261
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 590

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 885
SUM KONSULENTHONORAR	-3 885

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 843
Drift/vedlikehold VVS	-105 833
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 221
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 714
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 000
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 746
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 316

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 750
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-87 273
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-249 870

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

Container	-16 804
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 544
Driftsmateriell	-10 838
Lyspærer og sikringer	-2 423
Vaktmestertjenester	-56 331
Renhold ved firmaer	-15 422
Snørydding	-78 975
Andre fremmede tjenester	-410
Andre kontorkostnader	-886
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-2 897
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-210 630

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 214
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 209
SUM FINANSINTEKTER	14 514

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 134
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-92 180

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2019	58 590
Avskrevet tidligere	-14 647
Avskrevet i år	-5 859
	38 084
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	38 084

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 859
--------------------------------	---------------



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 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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 497 500
Nedbetalt tidligere	553 478
Nedbetalt i år	160 698
	-1 783 324
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 783 324

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-318
Skyldig arbeidsgiveravgift	-497
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-815

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 837
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 837

INNKOMNE FORSLAG

SAK A. Presisering av husordensregler

Jeg ønsker å fremme et forslag om å revidere punkt 2 i husordensreglene, spesifikt ordlyden om arbeid på søndager og helligdager, ettersom denne er i strid med Lov om helligdager og helligdagsfred. Ifølge norsk lov skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm på helligdag/søndag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16, og husordensreglene trumfer ikke norsk lov.

Forslag til vedtak: Ordlyden endres slik at den er i tråd med Lov om helligdager og helligdagsfred, for å unngå unødvendige misforståelser og konflikter (endring i husordensreglene i uthevet skrift nedenfor).

« 2. Ro og orden

*Hver sameier plikter å sørge for at det ikke voldes ubehag eller ulempe for naboer. Således må musikkannlegg, TV, radio m.m. innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Særlig viktig er dette mellom klokken 23.00-07.00. Dette gjelder også snekring og lignende. **På søn- og helligdager må det ikke utføres arbeid som medfører støy i leilighetene.***

Ved sammenkomster som kan medføre støy utover klokken 23.00, skal det gis nabovarsel til berørte naboer. Musikkøvelse er tillatt, med de samme begrensninger som for radio, TV, med mer.»

SAK B. Belysning på biloppstillingsplasser

Styret ordner snarest med at belysning av bil oppstillingsplasser på garasjetaket, ved at lys på heishuset og enden av parkeringsplass blir reparert/ordnet. Det kan evt. installeres tidsur & bevegelses sensor slik at lyset går på når noen beveger seg på området når det er mørkt. LED pærer kan benyttes.

Forslag til vedtak: Lyskaster er skiftet ut til kraftigere lys med bevegelsessensor. Lysestolper er under arbeid.

SAK C. Belysning i kjøleboder

Kjølebodene har vært uten belysning i flere år, mange vil ikke benytte kjølebod når det ikke finnes belysning i gangen inne til bodene. Bodene er et fint tilskudd til evt. kjøleskap i leiligheter.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke årsaken til at det ikke er belysning og få utbedret feilen.

SAK D. Bruk av kjøleboder

Kjøleboden i 6. etasje er stor og trekker mye strøm. I tillegg kommer utgifter til service. Få beboere bruker boden til kjølevarer som opprinnelig var intensjonen. Styret mener derfor at det er uforholdsmessig å fortsette å kjøle ned bildekk og campingutstyr i boden. Dette på tross av at en del leiligheter er solgt med kjøleboden som tilbehør.



Forslag til vedtak: For å spare utgifter ønsker Styret å skru av strøm til kjøling i kjøleboden ved neste større utgift knyttet til vedlikehold eller ved utgangen av 2023.

SAK E. Snøbrøyting

Snøbrøyting - Styret må finne et kompetent firma for å brøyte garasjetaket innkl. Gjesteplasser, samt å strø ved «Bislet is».

Forslag til vedtak: Styret er i kontakt med vaktmestertjenesten og andre leverandører for å sikre en forutsigbar vintersesong 2023/24 ifht. snømåking og strøing.

SAK F. Bytte forretningsfører

Det å ha OBOS som forretningsfører er meget kostbart for sameiet. Dessuten skulle OBOS for en del år siden gi en oversikt for vedlikehold av sameiet. En pris på oppdraget ble gitt. Men oppdraget ble veldig forsinket og mye mer kostbart enn pris oppgitt tidligere fra OBOS. Adv. Knut Kopstad på Holtet har bodd i sameiet, var i styret for sameiet vårt tidligere. Han er også forretningsfører for flere sameiere (eiendommer) rundt oss i Knud Øyens vei. Han burde kontaktes for en eventuell ny forretningsfører jobb for sameiet. Det ville bli betydelig billigere enn OBOS. Også et medlemskap i «Huseiere» for sameiet bør anbefales.

Begrunnelse : Spare penger for sameiet ved bytte av forretningsfører. Medlemskap i «Huseiere» har gratis juridisk rådgivning i saker som gjelder bolig og eiendom. Gratis bygg teknisk rådgivning for styret. Gratis kurs i praktisk styrearbeid.

Forslag til vedtak: Styret ønsker ikke å bytte forretningsfører på nåværende tidspunkt. Samarbeidet med OBOS de siste årene har vært godt og forutsigbart.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88074939. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Betong konstruksjon	Reparert betongkonstruksjoner og oppgradert Garasje og Bodområde i 5.etg
2018	Utarbeidet vedlikeholds- og betonganaly.	Underlag for de neste 6 års grunnleggende vedlikehold av bygningsmassen
2018	Diverse dreneringsarbeider mot terreng	
2018	Betong trappeseksjon	Skifte av sammenrast betong trappeseksjon (utendørs utenfor nr 7)
2014	Lagt ny membran på tak og terrasser	Utskifting av takmembran på takene og terrassene





5961 Knud Øyensvei 1-7 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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