



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 578 439
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI
33-43
Forretningsadresse: c/o 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 191 914	1 151 430
Sum inntekter		1 191 914	1 151 430
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	24 520
Annen driftskostnad		8 612 197	936 848
Sum kostnader		8 635 017	961 368
Driftsresultat		-7 443 103	190 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 376	144
Sum finansinntekter		2 376	144
Annen finanskostnad		284 962	42 121
Sum finanskostnader		284 962	42 121
Netto finans		-282 586	-41 977
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 725 689	148 085
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 725 689	148 085
Årsresultat		-7 725 689	148 085
Totalresultat		-7 725 689	148 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 725 689	148 085
Sum overføringer og disponeringer		-7 725 689	148 085



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 250 000	61 250 000
Sum varige driftsmidler		61 250 000	61 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 250 000	61 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63	
Sum fordringer		63	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		500 999	201 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		500 999	201 181
Sum omløpsmidler		501 062	201 181
SUM EIENDELER		61 751 062	61 451 181

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			399 391
Udekket tap		7 326 298	
Sum opptjent egenkapital		-7 326 298	399 391
Sum egenkapital		-7 231 298	494 391
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 868 781	1 913 803
Øvrig langsiktig gjeld		66 593 612	58 819 567
Sum annen langsiktig gjeld		68 462 392	60 733 370
Sum langsiktig gjeld		68 462 392	60 733 370
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 839	7 938
Leverandørgjeld		8 263	7 194
Annen kortsiktig gjeld		503 865	208 288
Sum kortsiktig gjeld		519 968	223 420
Sum gjeld		68 982 360	60 956 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 751 062	61 451 181



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 599011

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 578 439
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI
33-43
Forretningsadresse: c/o 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 22.07.2023



Organisasjonsnr: 918 578 439
BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI
33-43

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 191 914	1 151 430
Sum inntekter		1 191 914	1 151 430
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	24 520
Annen driftskostnad		8 612 197	936 848
Sum kostnader		8 635 017	961 368
Driftsresultat		-7 443 103	190 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 376	144
Sum finansinntekter		2 376	144
Annen finanskostnad		284 962	42 121
Sum finanskostnader		284 962	42 121
Netto finans		-282 586	-41 977
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 725 689	148 085
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 725 689	148 085
Årsresultat		-7 725 689	148 085
Totalresultat		-7 725 689	148 085
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 725 689	148 085
Sum overføringer og disponeringer		-7 725 689	148 085



Organisasjonsnr: 918 578 439
BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI
33-43

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 250 000	61 250 000
Sum varige driftsmidler		61 250 000	61 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 250 000	61 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		63	
Sum fordringer		63	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		500 999	201 181
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		500 999	201 181
Sum omløpsmidler		501 062	201 181
SUM EIENDELER		61 751 062	61 451 181
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
Sum innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital		399 391
Udekket tap	7 326 298	
Sum opptjent egenkapital	-7 326 298	399 391
Sum egenkapital	-7 231 298	494 391
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 868 781	1 913 803
Øvrig langsiktig gjeld	66 593 612	58 819 567
Sum annen langsiktig gjeld	68 462 392	60 733 370
Sum langsiktig gjeld	68 462 392	60 733 370
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 839	7 938
Leverandørgjeld	8 263	7 194
Annen kortsiktig gjeld	503 865	208 288
Sum kortsiktig gjeld	519 968	223 420
Sum gjeld	68 982 360	60 956 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 751 062	61 451 181



Organisasjonsnr: 918 578 439
BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI
33-43

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2820.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22820.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2023

Brl Knut Alvssons Vei 33-43

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2023

Selskapsnummer: 2951





Velkommen til årsmøte i Brl Knut Alvssons Vei 33-43

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 24. mai kl. 15:00 og lukker 27. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2951>

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 avgi 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Bytte av långiver fra DNB til OBOS banken
7. Nominasjon av meg selv til plass i styret, som styremedlem
8. Forbedre uteområdet
9. Oppgradering av balkong - Parkeringsplasser

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Knut Alvssons Vei 33-43



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Thor Henrik Raknerud og Martin Trønsdal er valgt.

Sak 3

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 4

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 dekkes ved overførsel fra egenkapital

Vedlegg

1. 2951 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000,-

Sak 6

Bytte av långiver fra DNB til OBOS banken

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har innhentet tilbud på å bytte lånebetingelser fra DNB til OBOS som vil senke felleskostnadene ca 500kr /mnd per leilighet. se tilbud vedlagt

Pantet må sikres med prioritet foran borettsinnskuddet. Låneopptaket med sikkerhet pålydende kr 2.100.000,- til OBOS banken, gis 1. prioritet foran andelseiernes fellesobligasjon.



Forslag til vedtak

Bytte av finansiering fra DNB til OBOS banken. Låneopptaket med sikkerhet pålydende kr 2.100.000,- til OBOS banken, gis 1. prioritet foran andelseiernes fellesobligasjon.

Vedlegg

2. OBOS Lån.pdf
3. DNB nedbetaling.pdf

Sak 7

Nominasjon av meg selv til plass i styret, som styremedlem

Forslag fremmet av:

Vegard Dahle

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nominasjon av meg selv til plass i styret, som styremedlem

Forslag til vedtak

Stemme ja for det.

Sak 8

Forbedre uteområdet

Forslag fremmet av:

Eva Gjerde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hadde vært fint med en platting med et par bord, pergola og muligens en grill på gresset på fremsiden. Per idag er det ikke så innbydende å bruke dette arealet, til tross for gode solforhold.

Forslag til vedtak

Terrasse/platting, pergola og grill på gresset på fremsiden av bygget.



Sak 9

Oppgradering av balkong - Parkeringsplasser

Forslag fremmet av:

Jørgen Dvergsdal Engebø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Balkongene er dårlig stilit med mye rust på gelender, og ikke spesielt fint å se på.

Oppmåling av parkeringsplasser for bil, MC og sykkel.

Forslag til vedtak

Endre balkong slik som andre blokker har gjort ved Sinsen.

Sette opp tydlige linjer for parkering.

Det er opp til flere ganger at noen parkerer på to parkeringsplasser, og enkelte parker også på MC plass.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor Henrik Raknerud	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Martin Trønsdal	Knut Alvssons Vei 37
Styremedlem	Gerd Fanny Dorthea Wadman	Knut Alvssons Vei 37

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Knut Alvssons Vei 33-43

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Brl Knut Alvssons Vei 33-43 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918578439, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

83 141

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Knut Alvssons Vei 33-43 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2022 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 33%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

Revisjonsberetningen ettersendes.



BORETTLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43 ORG.NR. 918 578 439, KUNDENR. 2951

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-22 239	-115 078	-22 239	-18 905
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 725 689	148 085	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		7 774 044	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-45 022	-55 246	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		3 334	92 839	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-18 906	-22 239	-22 239	-18 905

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		501 062	201 181
Kortsiktig gjeld		-519 968	-223 420
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	18	-18 906	-22 239



BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43
ORG.NR. 918 578 439, KUNDENR. 2951

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 014 824	1 151 430	0	0
Andre inntekter	3	177 090	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 191 914	1 151 430	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 820	-2 820	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-21 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 132	-5 904	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 274	-31 274	0	0
Konsulenthonorar	7	-7 500	-8 452	0	0
Forsikringer		39 402	-39 402	0	0
Kostnader sameie	17	-8 597 970	-849 131	0	0
Andre driftskostnader	8	-2 722	-2 686	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 635 017	-961 368	0	0
DRIFTSRESULTAT		-7 443 103	190 062	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 376	144	0	0
Finanskostnader	10	-284 962	-42 121	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-282 586	-41 977	0	0
ÅRSRESULTAT		-7 725 689	148 085	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	148 085		
Fra opptjent egenkapital		-399 391	0		
Udekket tap		-7 326 298	0		



BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43 ORG.NR. 918 578 439, KUNDENR. 2951

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	24 167 459	24 167 459
Tomt		37 082 541	37 082 541
SUM ANLEGGSMIDLER		61 250 000	61 250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		63	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	349 255	0
Driftskonto OBOS-banken		151 744	201 181
SUM OMLØPSMIDLER		501 062	201 181
SUM EIENDELER		61 751 062	61 451 181
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 5 000		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		0	399 391
Udekket tap	12	-7 326 298	0
SUM EGENKAPITAL		-7 231 298	494 391
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 868 781	1 913 803
Borettsinnskudd	14	58 819 567	58 819 567
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	17	7 774 044	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		68 462 392	60 733 370
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 527	29 498
Leverandørgjeld		8 263	7 194
Påløpte renter		5 414	2 965
Påløpte avdrag		2 425	4 973
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	488 638	0
Annen kortsiktig gjeld	15	1 700	178 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		519 968	223 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 751 062	61 451 181
Pantstillelse	16	60 929 567	60 929 567

Vedlegg 1

11 av 23

2951 Årsrapport.pdf



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 501NC-LVPHL-OEUEL-0T3TE-EDOHZ-J0580



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-15 21:10:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 50TNC-LVPHL-OEUEL-0T3TE-EDOHZ-JOS80

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>



Garantiansvar 17 8 260 309 2 151 770

Oslo, 08.05.2023

Styret i Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43

Thor Henrik Raknerud

Martin Trønsdal

Gerd F. D. Wadman

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 1 014 824

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 014 824

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Inntektsført foreldet gjeldspost iht. styrevedtak 177 090

SUM ANDRE INNETEKTER 177 090

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

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 132.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-7 500

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-521
Bank- og kortgebyr	-2 201
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 722

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	249
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	212
Andel renteinntekter Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie	1 915
SUM FINANSINTEKTER	2 376

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-59 310
Andel rentekostnader Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie	-225 652
SUM FINANSKOSTNADER	-284 962

**NOTE: 11****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi Bygninger	24 960 183
Avskrevet tidligere år	-792 725
SUM BYGNINGER	24 167 458

Gnr.83/bnr.141

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 13**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-2 100 000
Nedbetalt tidligere	186 197
Nedbetalt i år	45 022
	-1 868 781
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 868 781

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-58 819 567
SUM BORETTSINNSKUDD	-58 819 567

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-1 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 700

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	58 819 567
Pantelån	1 868 781
Påløpte avdrag	2 425
TOTALT	60 690 773

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 250 000
TOTALT	61 250 000

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar

Selskapet eier 39,56 % av selskap 5806 Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie som utgjør kr 8 260 309.

Selskapets andel i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg", og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 18**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative.



Annent informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



NEDBETALINGSPLAN



LÅNEBELØP	1 871 205 kr	STARTDATO	01.12.2022
NOMINELL RENTE	4,35 %	FØRSTE FORFALL	30.12.2022
EFFEKTIV RENTE	4,48 %	TERMINLENGDE	1 mnd
NEDBETALINGSTID	30 år	TERMINBELØP	9 366 kr
TERMINOMKOSTNINGER	50 kr	AVDRAGSFRIHET	0 terminer
ETABLERINGS- OG DEPOTOMKOST.		INNFRIESES DATO	30.11.2052
RENTEBEREGNING	Etterskuddsvis	LÅNETYPE	Annuitet

--	--	--	--	--	--

	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
Totalsum	kr 3 370 288	kr 1 871 205	kr 1 481 083	kr 18 000	kr 1 871 205
Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
2022	9 143	2 626	6 467	50	1 868 579
30.12.2022	9 143	2 626	6 467	50	1 868 579
2023	112 392	31 130	80 662	600	1 837 449
30.01.2023	9 366	2 412	6 904	50	1 866 167
28.02.2023	9 366	2 866	6 450	50	1 863 301
30.03.2023	9 366	2 654	6 662	50	1 860 647
30.04.2023	9 366	2 442	6 874	50	1 858 205
30.05.2023	9 366	2 672	6 644	50	1 855 533
30.06.2023	9 366	2 461	6 855	50	1 853 072
30.07.2023	9 366	2 691	6 625	50	1 850 381
30.08.2023	9 366	2 480	6 836	50	1 847 901
30.09.2023	9 366	2 489	6 827	50	1 845 412
30.10.2023	9 366	2 718	6 598	50	1 842 694
30.11.2023	9 366	2 508	6 808	50	1 840 186
30.12.2023	9 366	2 737	6 579	50	1 837 449
2024	112 392	32 507	79 285	600	1 804 942
30.01.2024	9 366	2 545	6 771	50	1 834 904
29.02.2024	9 366	2 774	6 542	50	1 832 130
30.03.2024	9 366	2 783	6 533	50	1 829 347
30.04.2024	9 366	2 576	6 740	50	1 826 771
30.05.2024	9 366	2 803	6 513	50	1 823 968
30.06.2024	9 366	2 596	6 720	50	1 821 372
30.07.2024	9 366	2 822	6 494	50	1 818 550
30.08.2024	9 366	2 616	6 700	50	1 815 934
30.09.2024	9 366	2 625	6 691	50	1 813 309
30.10.2024	9 366	2 851	6 465	50	1 810 458
30.11.2024	9 366	2 646	6 670	50	1 807 812
30.12.2024	9 366	2 870	6 446	50	1 804 942
2025	112 392	33 953	77 839	600	1 770 989



Dato	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Saldo
30.01.2025	9 366	2 648	6 668	50	1 802 294
28.02.2025	9 366	3 087	6 229	50	1 799 207
30.03.2025	9 366	2 883	6 433	50	1 796 324
30.04.2025	9 366	2 679	6 637	50	1 793 645
30.05.2025	9 366	2 903	6 413	50	1 790 742
30.06.2025	9 366	2 700	6 616	50	1 788 042
30.07.2025	9 366	2 923	6 393	50	1 785 119
30.08.2025	9 366	2 721	6 595	50	1 782 398
30.09.2025	9 366	2 731	6 585	50	1 779 667
30.10.2025	9 366	2 953	6 363	50	1 776 714
30.11.2025	9 366	2 752	6 564	50	1 773 962
30.12.2025	9 366	2 973	6 343	50	1 770 989
2026	112 392	35 459	76 333	600	1 735 530
2027	112 392	37 035	74 757	600	1 698 495
2028	112 392	38 670	73 122	600	1 659 825
2029	112 392	40 393	71 399	600	1 619 432
2030	112 392	42 186	69 606	600	1 577 246
2031	112 392	44 060	67 732	600	1 533 186
2032	112 392	46 006	65 786	600	1 487 180
2033	112 392	48 055	63 737	600	1 439 125
2034	112 392	50 189	61 603	600	1 388 936
2035	112 392	52 415	59 377	600	1 336 521
2036	112 392	54 736	57 056	600	1 281 785
2037	112 392	57 172	54 620	600	1 224 613
2038	112 392	59 709	52 083	600	1 164 904
2039	112 392	62 359	49 433	600	1 102 545
2040	112 392	65 121	46 671	600	1 037 424
2041	112 392	68 015	43 777	600	969 409
2042	112 392	71 032	40 760	600	898 377
2043	112 392	74 186	37 606	600	824 191
2044	112 392	77 472	34 320	600	746 719
2045	112 392	80 914	30 878	600	665 805
2046	112 392	84 506	27 286	600	581 299
2047	112 392	88 255	23 537	600	493 044
2048	112 392	92 168	19 624	600	400 876
2049	112 392	96 263	15 529	600	304 613
2050	112 392	100 536	11 256	600	204 077
2051	112 392	104 997	6 795	600	99 080
2052	101 777	99 080	2 147	550	



Nedbetalingsplan

Side 1 av 1



Kunde 918 578 439 Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43
Konto 1213.53.66062 GJELDSBREV LÅN BM

Lån 1213.53.66062 GJELDSBREV LÅN BM Kontoprodukt BUT60032 GJELDSBREV LÅN BM
Lånetaker 918 578 439 Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43 Tilhørighet 6413 CB SME Ø/N Sentrum/Romerike Bedr

Gjenstående terminer	Sum innbetalt	Sum avdrag	Sum renter	Sum gebyrer
102	3 146 253,32	1 881 346,80	1 255 216,52	9 690,00

Terminer

Termin dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
08.12.2022	28 361,25	10 140,89	18 125,36	95,00	1 871 205,91
08.03.2023	30 874,00	10 477,70	20 301,30	95,00	1 860 728,21
08.06.2023	30 874,00	10 142,76	20 636,24	95,00	1 850 585,45
08.09.2023	30 874,00	10 255,25	20 523,75	95,00	1 840 330,20
08.12.2023	30 874,00	10 590,83	20 188,17	95,00	1 829 739,37

Årsummer

År	Innbetaling	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2024	123 496,00	43 300,77	79 815,23	380,00	1 786 438,60
2025	123 496,00	45 272,89	77 843,11	380,00	1 741 165,71
2026	123 496,00	47 283,40	75 832,60	380,00	1 693 882,31
2027	123 496,00	49 398,46	73 717,54	380,00	1 644 483,85
2028	123 496,00	51 589,02	71 526,98	380,00	1 592 894,83
2029	123 496,00	53 928,77	69 187,23	380,00	1 538 966,06
2030	123 496,00	56 328,06	66 787,94	380,00	1 482 638,00
2031	123 496,00	58 847,68	64 268,32	380,00	1 423 790,32
2032	123 496,00	61 462,72	61 653,28	380,00	1 362 327,60
2033	123 496,00	64 240,47	58 875,53	380,00	1 298 087,13
2034	123 496,00	67 102,89	56 013,11	380,00	1 230 984,24
2035	123 496,00	70 104,48	53 011,52	380,00	1 160 879,76
2036	123 496,00	73 225,22	49 890,78	380,00	1 087 654,54
2037	123 496,00	76 524,70	46 591,30	380,00	1 011 129,84
2038	123 496,00	79 938,87	43 177,13	380,00	931 190,97
2039	123 496,00	83 514,65	39 601,35	380,00	847 676,32
2040	123 496,00	87 237,78	35 878,22	380,00	760 438,54
2041	123 496,00	91 158,84	31 957,16	380,00	669 279,70
2042	123 496,00	95 230,27	27 885,73	380,00	574 049,43
2043	123 496,00	99 490,06	23 625,94	380,00	474 559,37
2044	123 496,00	103 930,85	19 185,15	380,00	370 628,52
2045	123 496,00	108 592,37	14 523,63	380,00	262 036,15
2046	123 496,00	113 446,81	9 669,19	380,00	148 589,34
2047	123 496,00	118 521,45	4 594,55	380,00	30 067,89
2048	30 492,07	30 067,89	329,18	95,00	0,00

Hovedkontor: Dronning Eufemias gate 30, 0191 Oslo Postadresse: Postboks 1600 Sentrum, 0021 Oslo Org.nr: 984 851 006



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 24.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.23

Selskapsnummer: 2951 **Selskapsnavn:** Brl Knut Alvssons Vei 33-43

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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Thor Henrik Raknerud og Martin Trønsdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overførsel fra egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 20.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Bytte av långiver fra DNB til OBOS banken

Bytte av finansiering fra DNB til OBOS banken. Låneopptaket med sikkerhet pålydende kr 2.100.000,- til OBOS banken, gis 1. prioritet foran andelseiernes fellesobligasjon.

- For
 Mot

Sak 7 Nominasjon av meg selv til plass i styret, som styremedlem

Stemme ja for det.

- For
 Mot

Sak 8 Forbedre uteområdet

Terrasse/platting, pergola og grill på gresset på fremsiden av bygget.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Oppgradering av balkong - Parkeringsplasser

Endre balkong slik som andre blokker har gjort ved Sinsen.
Sette opp tydlige linjer for parkering.

Det er opp til flere ganger at noen parkerer på to parkeringsplasser, og enkelte parker også på MC plass.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.