



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 620
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 016	2 187 386
Sum inntekter		2 207 016	2 187 386
Kostnader			
Lønnskostnad		109 536	102 690
Annen driftskostnad		2 325 619	5 390 990
Sum kostnader		2 435 155	5 493 680
Driftsresultat		-228 139	-3 306 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 087	15 910
Sum finansinntekter		4 087	15 910
Annen finanskostnad		176 198	189 011
Sum finanskostnader		176 198	189 011
Netto finans		-172 111	-173 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 249	-3 479 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		-400 249	-3 479 394
Årsresultat		-400 249	-3 479 394
Totalresultat		-400 249	-3 479 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 249	-3 479 394
Sum overføringer og disponeringer		-400 249	-3 479 394



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			252
Andre fordringer		88 889	21 635
Sum fordringer		88 889	21 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 081	1 004 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 081	1 004 328
Sum omløpsmidler		908 970	1 026 215
SUM EIENDELER		908 970	1 026 215

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 813 294	4 413 045
Sum opptjent egenkapital		-4 813 294	-4 413 045
Sum egenkapital		-4 813 294	-4 413 045
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 001 920	5 204 023
Øvrig langsiktig gjeld		6 000	6 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 007 920	5 210 023
Sum langsiktig gjeld		5 007 920	5 210 023
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		229 904	910
Leverandørgjeld		230 737	214 245
Annen kortsiktig gjeld		253 702	14 081
Sum kortsiktig gjeld		714 344	229 236
Sum gjeld		5 722 264	5 439 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		908 970	1 026 215



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380912

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 620
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 991 449 620
KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 207 016	2 187 386
Sum inntekter		2 207 016	2 187 386
Kostnader			
Lønnskostnad		109 536	102 690
Annen driftskostnad		2 325 619	5 390 990
Sum kostnader		2 435 155	5 493 680
Driftsresultat		-228 139	-3 306 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 087	15 910
Sum finansinntekter		4 087	15 910
Annen finanskostnad		176 198	189 011
Sum finanskostnader		176 198	189 011
Netto finans		-172 111	-173 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 249	-3 479 394
Ordinært resultat etter skattekostnad		-400 249	-3 479 394
Årsresultat		-400 249	-3 479 394
Totalresultat		-400 249	-3 479 394
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 249	-3 479 394
Sum overføringer og disponeringer		-400 249	-3 479 394



Organisasjonsnr: 991 449 620
KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer			252
Andre fordringer		88 889	21 635
Sum fordringer		88 889	21 887
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		820 081	1 004 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		820 081	1 004 328
Sum omløpsmidler		908 970	1 026 215
SUM EIENDELER		908 970	1 026 215
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 813 294	4 413 045
Sum opptjent egenkapital		-4 813 294	-4 413 045



Sum egenkapital	-4 813 294	-4 413 045
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 001 920	5 204 023
Øvrig langsiktig gjeld	6 000	6 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 007 920	5 210 023
Sum langsiktig gjeld	5 007 920	5 210 023
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	229 904	910
Leverandørgjeld	230 737	214 245
Annen kortsiktig gjeld	253 702	14 081
Sum kortsiktig gjeld	714 344	229 236
Sum gjeld	5 722 264	5 439 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	908 970	1 026 215



Organisasjonsnr: 991 449 620
KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 5806





Velkommen til årsmøte i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

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 6. april kl. 12:00 og lukker 9. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5806>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie



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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Esben Knutsmoen og Eirik Lund Andersen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5806 - Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 96 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Lund Andersen
Tidligere styremedlem stiller til gjenvalg.
- Ingrid Helene Tveter
Tidligere styremedlem stiller til gjenvalg.
- Isak Ekstrøm Sørensen
Nyinnflyttet med stort engasjement. Ønske om å bidra til å opprettholde driften av sameiet. (Jeg er) Imøtekommende og løsningsorientert.
Relevant erfaring ifht. Bygninger; 6års erfaring fra byggebransjen, hvor av mesteparten er som utførende tømrer og nåværende posisjon som anleggsleder.
Sterke meninger og ikke redd for en diskusjon.
Men i all hovedsak et ønske om å bidra til felleskapet.
- Sofie Asplin
Jeg er engasjert og trives med ansvar og ønsker å opprettholde den gode driften av sameiet, samt skape større trivsel for beboerne i form av hyggelige uteområder, mulige sammenkomster og dugnader. Jeg vil være med på å gjøre KA 33-49 til et hyggelig sted å bo, hvor beboerne ønsker å bli lenge, i tillegg til et attraktivt boligområde for nye innflyttere! :)



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Esben Knutsmoen	Knut Alvssons Vei 33
Styremedlem	Eirik Lund Andersen	Wolffs Gate 4
Styremedlem	Thor Henrik Raknerud	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Ingrid Helene Tveter	Hovinbakken 42
Varamedlem	Svein Ole Borgen	Johan Sverdrups Vei 44
Varamedlem	Astrid Irene Westby	Tverrbakken 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991449620, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Knut Alvssons Vei 33
Knut Alvssons Vei 35
Knut Alvssons Vei 37
Knut Alvssons Vei 39
Knut Alvssons Vei 41
Knut Alvssons Vei 43

Gårds- og bruksnummer:

83 141

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

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har iløpet av det siste året jobbet mye med rør- og våtromsprosjektet som vi ser frem til å gjennomføre nå i 2022. Det har vært en del utsettelse siden dette ble bestemt i 2018 etter en større vedlikeholdskontroll. Det ble anbefalt å gjennomføre prosjektet innen 5 år da rørene var særdeles dårlige.

Vi har hatt flere lekkasjer i sameiet det siste året, noe som tyder på at dette prosjektet burde vært gjennomført for lenge siden.

Det er lagt mye arbeid i valg av entreprenør, fliser og søknad om lån. Styret har hatt flere møter med både prosjektleder og VBM for å kunne klare å komme frem til de løsningene majoriteten blir fornøyd med. Vi har også brukt en del tid på å gi de som ikke ønsker en standardisert løsning muligheten å velge egne alternativer uten at det skal koste for mye for den enkelte beboer.

Rør- og våtromsprosjekt er det største prosjektet ett leilighetsbygg kan gjennomgå og vi håper alle blir fornøyd med resultatet. Jeg vet det har vært litt vanskelig å få tak i all informasjon til tider, men nå som oppstart nærmer seg håper jeg de fleste har fått besvart det de lurer på.

Sameiet byttet nettleverandør fra Lynet til Telenor i juni 2021 med muligheter for at hver enkelt beboer kan velge fritt mellom kanaler, internett eller begge deler.

Avfallshåndteringen i området vårt er ikke optimal. Knut Alvssons vei sliter med at det er andre sameier som har tungvinte avfallssystemer som gjør at det blir en overbelastning hos oss. Dette har vi tatt opp flere ganger med de andre sameiene. Vi låste av våre avfallsdunker i 2020 for at de ikke skulle bli overfylt og har igjen blitt møtt med at da hensettes avfallet utenfor. Dette er ett problem som er vanskelig å løse da vi ikke har kapasitet i våre beholdere til flere boenheter.

Styret ønsker nye beboere velkomne og andre beboere ett fortsatt godt samarbeid i tiden fremover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 207 016.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 435 155.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 400 249 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 194 626.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn det som er beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie.

Lån

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie har lån i OBOS banken. Annuitetslån med flytende effektiv rente på 3,73%, 214 terminer gjenstår. 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 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameiet

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NFFUM-N3GIM5-BXSXF-BIOXP-L08UW-GZCFW



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

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 07:40:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NFFUM-N3GM5-BXSXF-BIOXP-L08UW-GZCFW

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).

Vedlegg 1

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/validate>



KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET
ORG.NR. 991 449 620, KUNDENR. 5806

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 051 892	2 051 892	2 052 000	2 196 000
Andre inntekter	3	155 124	135 494	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 207 016	2 187 386	2 052 000	2 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 536	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-96 000	-90 000	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-20 848	-6 953	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 810	-90 240	-95 000	-97 000
Konsulenthonorar	7	-3 382	-4 167	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-551 275	-4 117 712	-130 000	-130 000
Forsikringer		-154 180	-149 495	-155 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-261 457	-259 945	-263 400	-271 400
Energi/fyring	10	-766 676	-358 608	-596 000	-596 000
TV-anlegg/bredbånd		-202 824	-126 144	-130 000	-188 000
Andre driftskostnader	11	-272 167	-277 726	-243 700	-243 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 435 155	-5 493 680	-1 740 790	-1 808 590
DRIFTSRESULTAT		-228 139	-3 306 293	311 210	387 410
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 087	15 910	0	0
Finanskostnader	13	-176 198	-189 011	-239 000	-167 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-172 111	-173 101	-239 000	-167 000
ÅRSRESULTAT		-400 249	-3 479 394	72 210	220 410
Overføringer:					
Udekket tap		-400 249	-3 479 394		



KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET ORG.NR. 991 449 620, KUNDENR. 5806

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 747
Kundefordringer		0	252
Forskuddsbetalte kostnader		66 109	0
Andre kortsiktige fordringer	14	22 780	13 888
Driftskonto OBOS-banken		0	195 475
Sparekonto OBOS-banken		3 911	3 903
Sparekonto OBOS-banken II		816 169	804 950
SUM OMLØPSMIDLER		908 969	1 026 215
<hr/>			
SUM EIENDELER		908 969	1 026 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-4 813 294	-4 413 045
SUM EGENKAPITAL		-4 813 294	-4 413 045
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 001 920	5 204 023
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 007 920	5 210 023
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 671	14 081
Leverandørgjeld		230 737	214 245
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		228 972	0
Påløpte renter		932	910
Annen kortsiktig gjeld	18	240 031	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		714 343	229 236
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		908 969	1 026 215
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2022
Styret i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameiet

Esben Knutsmoen/s/

Eirik Lund Andersen/s/

Thor Henrik Raknerud/s/

Ingrid Helene Tvetter/s/

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 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. 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 KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 051 892
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 051 892

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading EL-bil	1 105
Parkering	154 019
SUM ANDRE INNTEKTER	155 124

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

Arbeidsgiveravgift	-13 536
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 536

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 2020/2021, og er på kr 96 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 848.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 382
SUM KONSULENTHONORAR	-3 382

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS	-337 500
Hovedentreprenør, VBM Byggfornyelse AS	-157 024
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-494 524
Drift/vedlikehold bygninger	-19 939
Drift/vedlikehold VVS	-16 496
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-551 275

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-162 249
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-98 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-261 457

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 025
Strøm oljefyr el.bereder	-5 605
Fjernvarme	-732 046
SUM ENERGI / FYRING	-766 676

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

Container	-3 789
Vaktmestertjenester	-82 645
Renhold ved firmaer	-103 410
Snørydding	-35 484
Gressklipping	-18 281
Andre fremmede tjenester	-19 158
Kontor- og datarekvista	-229
Trykksaker	-888
Andre kontorkostnader	-4 225
Porto	-1 236
Bank- og kortgebyr	-2 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 167

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 087
SUM FINANSINNTEKTER	4 087

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 770
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 160
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 268
SUM FINANSKOSTNADER	-176 198

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Apcoa parking Nov-Des 2021	22 780
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 780

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle 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.

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

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -5 392 537

Nedbetalt tidligere 188 514

Nedbetalt i år 202 103

-5 001 920**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -5 001 920**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler -6 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -6 000

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tap leieinntekter ved vedlikehold -10 500

Forsikring IF 4. Kvartal 2021 -39 402

Påløpte kostnader -190 129

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -240 031



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmestertjenesten. Før man kontakter vaktmester, må man ta kontakt med styret. Avtalen omfatter generelle vaktmestertjenester.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Nøkler

For bestilling av nøkler kontakt styret.

Parkering

Parkeringsplassene driftes av APCOA AS. Alle henvendelser ang. parkering og leie gjøres til dem.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP2140104. 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS — Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet har avtale med med Entelios.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Bredbånd og TV

Telenor er sameiets leverandør av bredbåndstjenester.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 5806 **Selskapsnavn:** Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

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>Esben Knutsmoen og Eirik Lund Andersen er valgt.</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 dekkes ved overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Eirik Lund Andersen

Ingrid Helene Tveter

Isak Ekstrøm Sørensen

Sofie Asplin

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.