



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 430	2 207 016
Sum inntekter		2 366 430	2 207 016
Kostnader			
Lønnskostnad		109 536	109 536
Annen driftskostnad		16 880 572	2 325 619
Sum kostnader		16 990 108	2 435 155
Driftsresultat		-14 623 678	-228 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 840	4 087
Sum finansinntekter		4 840	4 087
Annen finanskostnad		570 373	176 198
Sum finanskostnader		570 373	176 198
Netto finans		-565 534	-172 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 189 212	-400 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 189 212	-400 249
Årsresultat		-15 189 212	-400 249
Totalresultat		-15 189 212	-400 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 189 212	-400 249
Sum overføringer og disponeringer		-15 189 212	-400 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 754	88 889
Sum fordringer		81 754	88 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 046	820 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 046	820 081
Sum omløpsmidler		882 800	908 970
SUM EIENDELER		882 800	908 970

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 002 506	4 813 294
Sum opptjent egenkapital		-20 002 506	-4 813 294
Sum egenkapital		-20 002 506	-4 813 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 644 191	5 001 920
Øvrig langsiktig gjeld		6 000	6 000
Sum annen langsiktig gjeld		19 650 191	5 007 920
Sum langsiktig gjeld		19 650 191	5 007 920
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 490	229 904
Leverandørgjeld		1 055 803	230 737
Annen kortsiktig gjeld		173 822	253 702
Sum kortsiktig gjeld		1 235 115	714 344
Sum gjeld		20 885 306	5 722 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 800	908 970



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495273

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 449 620
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KNUV ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET
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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2023

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, 24.06.2023



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 430	2 207 016
Sum inntekter		2 366 430	2 207 016
Kostnader			
Lønnskostnad		109 536	109 536
Annen driftskostnad		16 880 572	2 325 619
Sum kostnader		16 990 108	2 435 155
Driftsresultat		-14 623 678	-228 139
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 840	4 087
Sum finansinntekter		4 840	4 087
Annen finanskostnad		570 373	176 198
Sum finanskostnader		570 373	176 198
Netto finans		-565 534	-172 111
Ordinært resultat før skattekostnad		-15 189 212	-400 249
Ordinært resultat etter skattekostnad		-15 189 212	-400 249
Årsresultat		-15 189 212	-400 249
Totalresultat		-15 189 212	-400 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 189 212	-400 249
Sum overføringer og disponeringer		-15 189 212	-400 249



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 754	88 889
Sum fordringer		81 754	88 889
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		801 046	820 081
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		801 046	820 081
Sum omløpsmidler		882 800	908 970
SUM EIENDELER		882 800	908 970
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		20 002 506	4 813 294
Sum opptjent egenkapital		-20 002 506	-4 813 294



Sum egenkapital	-20 002 506	-4 813 294
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 644 191	5 001 920
Øvrig langsiktig gjeld	6 000	6 000
Sum annen langsiktig gjeld	19 650 191	5 007 920
Sum langsiktig gjeld	19 650 191	5 007 920
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 490	229 904
Leverandørgjeld	1 055 803	230 737
Annen kortsiktig gjeld	173 822	253 702
Sum kortsiktig gjeld	1 235 115	714 344
Sum gjeld	20 885 306	5 722 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	882 800	908 970



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. juni - 9. juni 2023

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. juni kl. 09:00 og lukker 9. juni 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.

Annen informasjon

Det vil i tillegg til innkallingen bli lagt ut div informasjon til orientering fra styret i form av PowerPoint på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Trappevask
7. Avfallshåndtering
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie



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. Som møteleder foreslås Thomas Wiik fra OBOS.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS 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

Ingrid Helene Tveter og Thor Henrik Raknerud 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 dekkes mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital

Vedlegg

1. 5806 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

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 6

Trappevask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett ulike på kostnadsbesparende tiltak og gjort en vurdering på hvor det kan spares penger.

Per i dag har sameiet egen leverandør som står for renhold av trapper i oppgangene. Det foreslås derfor at sameiet vasker trappene selv for å spare penger.



Forslag til vedtak

Sameiet vasker trappene selv

Sak 7

Avfallshåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett ulike på kostnadsbesparende tiltak og gjort en vurdering på hvor det kan spares penger.

Styret foreslår å ikke benytte vaktmester for bortkjøring av hensatt avfall. Opprydning gjøres som en felles innsats av sameierne og på dugnad.

Forslag til vedtak

Stanse bruk av vaktmestertjenester utenom generelt vedlikehold.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Lund Andersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Isak Ekstrøm Sørensen
- Sofie Asplin
- Thor Henrik Raknerud



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 Tvester	Hovinbakken 42
Varamedlem	Svein Ole Borgen	Johan Sverdrups Vei 44
Varamedlem	Astrid Irene Westby	Tverrbakken 3

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 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



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

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak parkeringsinntekter.

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert og skyldes sameiets rør- og våtromsrenovering. Prosjektet hadde en totalramme på 15.000.000 kr og ble finansiert ved låneopptak.

Sum driftskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte kostnader knyttet til fjernvarme, TV-anlegg/bredbånd samt tapt leieinntekt ifm. rør- og våtromsprosjektet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nytt låneopptak og økte renter på lån.

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 352 315.

Det er kommet slutfakturaer for en større rehabilitering i 2023, men som gjelder 2022. Selskapet disponerer en kassekreditt på kr 250.000 som er et tiltak mot de negative disponible midlene.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. 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.



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

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnr: XGMWZ-OFWVU-0ESKK-04Z4A-PXEMJ-K4JA2



BDO AS

Johan Henrik Lorange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: XGMWZ-OFWU-0ESKK-04Z4A-PXEMJ-K4JA2



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 193 820	2 051 892	2 196 000	2 196 000
Andre inntekter	3	172 610	155 124	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 366 430	2 207 016	2 196 000	2 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 536	-13 536	-12 690	-14 000
Styrehonorar	5	-96 000	-96 000	-96 000	-96 000
Revisjonshonorar	6	-10 240	-20 848	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-95 503	-92 810	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-11 727	-3 382	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-14 925 496	-551 275	-130 000	-75 000
Forsikringer		-171 431	-154 180	-155 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-272 954	-261 457	-271 400	-315 000
Energi/fyring	10	-738 997	-766 676	-596 000	-586 000
TV-anlegg/bredbånd		-282 364	-202 824	-188 000	-244 000
Andre driftskostnader	11	-371 860	-272 167	-243 500	-147 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 990 108	-2 435 155	-1 808 590	-1 792 500
DRIFTSRESULTAT		-14 623 678	-228 139	387 410	403 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 840	4 087	0	0
Finanskostnader	13	-570 373	-176 198	-167 000	-945 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-565 534	-172 111	-167 000	-945 000
ÅRSRESULTAT		-15 189 212	-400 249	220 410	-541 500
Overføringer:					
Udekket tap		-15 189 212	-400 249		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 127	0
Forskuddsbetalte kostnader		66 430	66 109
Andre kortsiktige fordringer	14	11 197	22 780
Driftskonto OBOS-banken		159 673	-250 000
Sparekonto OBOS-banken		604 035	3 911
Sparekonto OBOS-banken II		37 338	816 169
Trukket kassekreditt		0	250 000
SUM OMLØPSMIDLER		882 800	908 970
SUM EIENDELER		882 799	908 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15/18.	-20 002 506	-4 813 294
SUM EGENKAPITAL		-20 002 506	-4 813 294
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 644 191	5 001 920
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 650 191	5 007 920
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 458	13 671
Leverandørgjeld		1 055 803	230 737
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	228 972
Påløpte renter		5 490	932
Påløpte kostnader		142 363	0
Annen kortsiktig gjeld		0	240 031
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 235 114	714 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		882 799	908 970
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.04.2023
Styret i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameiet

Esben Knutsmoen/s/

Eirik Lund Andersen/s/

Thor Henrik Raknerud/s/

Ingrid Helene Tveter/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 193 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 193 820

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Parkering-Apcoa	138 775
Forsikring	23 751
Regnskapskorrigeringer	35
Lading av kjøretøy mm	10 049
SUM ANDRE INNETEKTER	172 610

**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 2021/2022, og er på kr 96 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 240.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 847
Soon takst AS	-2 880
SUM KONSULENTHONORAR	-11 727

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse-OBOS Prosjekt AS	-832 926
Bygningsgebyr-Oslo Kommune	-4 060
Rehabilitering VVS-VBM Byggfornyelse	-13 894 787
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 731 773
Drift/vedlikehold bygninger	-78 877
Drift/vedlikehold VVS	-15 763
Drift/vedlikehold elektro	-44 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 370
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 925 496

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-172 757
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-99 984
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-272 954

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 694
Strøm oljefyr el.bereder	-5 885



Fjernvarme	-688 419
SUM ENERGI / FYRING	-738 997

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-93
Lyspærer og sikringer	-1 069
Vaktmestertjenester	-87 265
Renhold ved firmaer	-105 975
Snørydding	-37 539
Gressklipping	-16 656
Andre fremmede tjenester	-111 926
Trykksaker	-263
Andre kontorkostnader	-7 306
Porto	-340
Bank- og kortgebyr	-3 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-371 860

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 927
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 293
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	620
SUM FINANSINNETEKTER	4 840

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-193 164
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-369 558
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 207
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 444
SUM FINANSKOSTNADER	-570 373

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Apcoa Parkering-Desember 2022	11 197
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 197

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 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-5 392 537	
Nedbetalt tidligere	390 617	
Nedbetalt i år	198 023	
		-4 803 897

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 000 000	
Nedbetalt i år	159 706	
		-14 840 294

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-19 644 191**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-6 000
-------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-6 000**

NOTE: 18**NEGATIVE DIPONIBLE MIDLER**

Selskapets disponible midler fremstår som negativ pr 31.12.22.

Det er kommet slutfakturaer for en større rehabilitering i 2023, men som gjelder 2022.

Selskapet disponerer en kassekreditt på kr 250.000 som er et tiltak mot de negative disponible midlene.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2140104. 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.



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 6.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.06.23

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 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingrid Helene Tveter og Thor Henrik Raknerud 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 mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000.

For

Mot

Sak 6 Trappevask

Sameiet vasker trappene selv

For

Mot

Sak 7 Avfallshåndtering

Stanse bruk av vaktmestertjenester utenom generelt vedlikehold.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eirik Lund Andersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Isak Ekstrøm Sørensen

Sofie Asplin

Thor Henrik Raknerud

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.