



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 08.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 475 106	3 143 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 475 106</b>	<b>3 143 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 356 954	2 256 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 505 284</b>	<b>2 404 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>969 822</b>	<b>738 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 400	23 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 400</b>	<b>23 728</b>
Annen finanskostnad		293 882	278 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 882</b>	<b>278 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 482</b>	<b>-254 560</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 340	483 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 247	19 754
Andre fordringer		234 125	362 424
Sum fordringer		246 372	382 178
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	606 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	606 139
Sum omløpsmidler		1 168 082	988 317
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 607 618	3 319 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 607 618</b>	<b>-3 319 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 607 618</b>	<b>-3 319 958</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 586 818	3 862 402
Øvrig langsiktig gjeld		15 760	15 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 602 578</b>	<b>3 878 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 602 578</b>	<b>3 878 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		51 109	124 379
Leverandørgjeld		109 673	244 784
Annen kortsiktig gjeld		12 340	60 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>173 122</b>	<b>430 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 775 700</b>	<b>4 308 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378111

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 07.05.2025



Organisasjonsnr: 978 714 803  
SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 475 106	3 143 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 475 106</b>	<b>3 143 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		2 356 954	2 256 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 505 284</b>	<b>2 404 854</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>969 822</b>	<b>738 242</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		36 400	23 728
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>36 400</b>	<b>23 728</b>
Annen finanskostnad		293 882	278 288
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>293 882</b>	<b>278 288</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-257 482</b>	<b>-254 560</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		712 340	483 681
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>



Organisasjonsnr: 978 714 803  
SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		12 247	19 754
Andre fordringer		234 125	362 424
Sum fordringer		246 372	382 178
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	606 139
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		921 710	606 139
Sum omløpsmidler		1 168 082	988 317
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 607 618	3 319 958
Sum opptjent egenkapital		-2 607 618	-3 319 958



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 607 618</b>	<b>-3 319 958</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 586 818	3 862 402
Øvrig langsiktig gjeld	15 760	15 760
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 602 578</b>	<b>3 878 162</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 602 578</b>	<b>3 878 162</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	51 109	124 379
Leverandørgjeld	109 673	244 784
Annen kortsiktig gjeld	12 340	60 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>173 122</b>	<b>430 113</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 775 700</b>	<b>4 308 275</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>



Organisasjonsnr: 978 714 803  
SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

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 2025

## Innkalling

S.nr. 1033

SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

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

### Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Sinsen skole (Lørenveien 7, Oslo).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Forslag om å opprette vedlikeholdsfond
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21



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 årsmøtet ikke velger den foreslåtte møtelederen er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styret foreslår at Nina Christin Braaten Karlsen fra OBOS leder møtet.

### Forslag til vedtak

Nina Christin Braaten Karlsen er valgt

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

De innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitnet velges blant de oppmøtte på årsmøtet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Nina Christin Braaten Karlsen valgt. Protokollvitne velges blant de fremmøtte eierne.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Innkallingen til årsmøtet ble sendt ut 20 - 8 dager før årsmøtet. Det foreslås å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Disponering av årets resultat

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

#### **Vedlegg**

- 1. 1033 Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 Årsrapport og regnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret (2024 - 2025) foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 130 000



Sak 7

## Forslag om å opprette vedlikeholdsfond

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vedtektenes § 5 VEDLIKEHOLDSFOND slår fast at "Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene."

Sameiets månedlige fellesinntekter dekker sameiets faste, løpende utgifter (kommunale avgifter, sentralfyring, internett, bygningsforsikring m.m.) og forefallende vedlikehold i løpet av et normalt driftsår. Sameiet sparer ikke fast til større, periodisk og mer kostbart vedlikehold (rehabilitering av rør, nytt callinganlegg, tak, fasade m.m.). Alle boligselskap bør spare til slike vedlikeholdskostnader, også vårt. Derfor foreslår styret å opprette et fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter.

Vedlikeholdsfondet som foreslås vil bestå av en plasseringskonto med høyest mulig innskuddsrente. Sameiernes innbetalte sparebeløp overføres til vedlikeholdsfondet hver måned. Forretningsfører sørger for at det månedlige sparebeløpet KPI-justeres årlig (april - april). Pengene på vedlikeholdsfondet skal øremerkes større vedlikeholdstiltak vedtatt av årsmøtet og kan ikke benyttes fritt av styret. Første innkreving finner sted 1. august 2025 og det foreslås å spare inn kr 144 000 i løpet av sparingens første 12 måneder. I snitt utgjør dette kr 250 per måned per seksjon.

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsfondet som opprettes vil bestå av en plasseringskonto med høyest mulig innskuddsrente. Sameiernes innbetalte sparebeløp overføres til vedlikeholdsfondet hver måned. Forretningsfører sørger for at det månedlige sparebeløpet KPI-justeres årlig (april - april). Pengene på vedlikeholdsfondet skal øremerkes vedlikeholdstiltak vedtatt av årsmøtet og kan ikke benyttes fritt av styret. Første innkreving finner sted 1. august 2025 og det skal spares inn kr 144 000 i løpet av sparingens første 12 måneder.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

§ 7 i sameiets vedtekter slår fast at "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan velge varamedlem i tillegg."

Grunnet sykdom i styret ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte og valg i desember 2024. Alle i styret står på valg i år, med unntak av styremedlem Carolin som ble valgt for en periode på 2 år i 2024 (2024 - 2026). Carolin ønsker å stille plassen sin til disposisjon og derfor legges det opp til å velge et styremedlem for ett år. Sameiet har ikke en valgkomité og styret har oppfordret til å stille til valg ved to anledninger.

Under presenteres alle kandidatene som har ønsket å stille til valg som styreleder, styremedlem og/eller varamedlem i år.

Styreleder: Pernille Sivertsen  
Styremedlem: Finn-Magnus Holden



Styre- eller varamedlem: Oskar Rikardovich Khaybullin

Styre- eller varamedlem: Anders Solhaug Feen

Varamedlem: Anna Kaasa Sundgaard

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pernille Sivertsen

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anders Solhaug Feen
- Finn Magnus Holden
- Oskar Rikardovich Khaybullin

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anders Solhaug Feen
- Finn Magnus Holden
- Oskar Rikardovich Khaybullin

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Solhaug Feen
- Anna Kaasa Sundgaard
- Oskar Rikardovich Khaybullin



## Styrets årsrapport

### Styrets årsrapport

Styret har i perioden gjennomført 3 fysiske og 5 digitale styremøter.

Grunnet sykdom i styret ble det i desember gjennomført et ekstraordinært årsmøte med valg av ny styreleder og et nytt styremedlem.

Vi har nå hatt det første fulle driftsåret med vår nye forretningsfører OBOS og styret er godt fornøyd med hvordan dette har fungert.

Vibbo har vært og er et godt hjelpemiddel til å holde eiere og leietakere informert og orientert om hva som skjer i sameiet. I løpet av året er det lagt ut mye informasjon og mange nyheter her.

Vi oppfordrer derfor eiere til å bruke denne plattformen aktivt og ikke minst registrere leietakere ved utleie. Dette gjøres i «Min profil» på Vibbo.

### Styrets arbeid

#### Avløp

På vårrparten i fjor hadde sameiet et tilbakeslag av kloakk opp i en leilighet i 1. etg. grunnet en delvis kollaps av en tidligere rehabilitert bunnledning.

TT – teknikk AS som var utførende entreprenør da alle avløpsrør og bunnledninger ble ferdig rørfornyet i 2017/2018, utbedret dette i henhold til kontraktsfestet garanti. Uhellet medførte mye arbeid og oppfølging fra styrets side og ikke minst ubehag og ulempe for beboerne i angjeldende oppgang.

Selv om dette ikke var årsaken denne gangen, vil styret likevel benytte anledningen til å oppfordre alle til ikke å benytte avløpssystemet til andre ting enn det det er beregnet til.

#### Bredbånd/Internett

På forrige årsmøte meldte flere beboere at bredbåndsanlegget ikke tilfredstilte dagens krav til hastighet i den grad mange skulle ønske. Styret gikk derfor i forhandlinger med flere aktuelle nettleverandører.

Etter en totalvurdering av aktuelle bredbåndslleverandører og mottatte tilbud, besluttet styret å inngå en ny avtale med vår opprinnelige leverandør Telia.

Vi valgte et alternativ med kollektivt bredbånd på 250 Mbps til en pris på kr. 199,- ink. mva. pr. husstand pr måned. Dette er en hastighet som dekker de fleste husholdningers behov med god margin. Denne prisen er avtalt fast og skal ikke indeksreguleres i avtaletiden som er 5 år.

Som en del av den fremforhandlede avtalen, oppgraderte Telia bredbåndet vårt til fibernett kostnadsfritt. Man vil på individuell basis og for egen kostnad kunne oppgradere avtalen med Telia med de valgmulighetene det innebærer for den enkelte beboer. Valgmulighetene inkluderer TV-pakke, et bredt utvalg av strømmetjenester eller høyere strømmehastighet begrenset opp til 1000 Mbps. Dette avtales av den enkelte ved å ta direkte kontakt med Telia. Det oppgraderte anlegget ble ferdigstilt i desember 2024.

#### Parkering

Grunnet mye intern feilparkering og parkering av andre i nærområdet har sameiet inngått en avtale med firmaet P-service om overholdelse av sameiets regler for parkering.



Nærmere informasjon om reglene er skiltet ved innkjøringene på for- og baksiden der det på baksiden er nummererte plasser til utleie. Sameiet har ingen plasser for gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede og nummererte plassene og ellers på sameiets fellesarealer. Det er den enkeltes ansvar og også informere sine leietakere om dette. I tillegg til den generelle trivsel, er det også viktig å overholde dette i forhold til utrykningskjøretøyer.

Unntaket er 30 minutter ved synlig laste- og losseaktivitet.

Parkering i strid med disse bestemmelsene, vil medføre kontrollavgift fra P-service. Dersom man ønsker å leie en parkeringsplass, kan man gjøre dette ved å klikke inn på «Temaer» og «Parkering» på Vibbo og fylle ut søknadsskjemaet.

Avtalen vil også medføre økte inntekter for sameiet der styret har budsjettert med en antagelse om at ca. 15 plasser til enhver tid er utleid.

#### Ryddighet i fellesarealer

Det ble bemerket fra styret i foregående årsberetning at orden og ryddighet i fellesarealene ikke er tilfredsstillende og dette er dessverre fremdeles et problem. Hensatt avfall fører til betydelig forringelse av bomiljøet, brannfare og økte kostnader ved oppfølging fra vaktmester og containerleie for bortkjøring.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å tenke igjennom egen adferd. Spesielt oppfordres de som har leieboere til å gå igjennom dette i forhold til sine leietakere da vi ser at dette ofte er et problem ved inn- og utflytting.

Dessverre er hensatte gjenstander/møbler/hvitevarer også et problem ved søppelnedkastene. Når dette blir borte er det ikke fordi Renovasjonsetaten tar dette med seg, men vaktmester samler opp og bestiller container ved behov. Styret har også som i tidligere år gjennomført planlagte utsettinger av containere slik at beboere kan kaste søppel fra boder. Det ble også i samarbeid med Oslo kommune bestilt særskilte containere for deponering av spesialavfall.

#### Budsjett

Styret har vedtatt å justere kategori Felleskostnader med 20 prosent fra og med 01.04.2025. Justeringen gjelder ikke hele det månedlige beløpet som betales, men en del av det, nærmere bestemt linjen "Felleskostnader" som fremkommer på den månedlige fakturaen fra desember 2024 (kr 2 970).

Justeringen ble vedtatt i forbindelse med utarbeidelsen av driftsbudsjettet for 2025 og bakgrunnen er blant annet:

- Økning i kommunale avgifter, særlig vann og avløp
- En betydelig økning av budsjetterte kostnader til forsikring i 2025
- At styret har budsjettert for høyere vedlikeholdskostnader i 2025



1033 Sameie Knut Alvssons Vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2024

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ragnar Martinsen	Valgt for perioden 2024-2025
Styremedlem	Carolin Nivin Azar	Valgt for perioden 2024-2025
Styremedlem	Pernille Sivertsen	Valgt for perioden 2024-2025
Varamedlem	Anitra Figenschou	Valgt for perioden 2024-2025
Varamedlem	Anna Kaada Sundgaard	Valgt for perioden 2024-2025

### 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 Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21

Sameiet består av 48 seksjoner.

Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978714803, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 83/147

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

Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BD O AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med [polisenummer 78861290](#). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige



1033 Sameie Knut Alvssons Vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2024

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](mailto: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.**

### Innboforsikring

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

### Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

### ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til strøm/fyring. Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kapitalkostnader.

### Resultat

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

1033 Sameie Knut Alvssons Vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2024

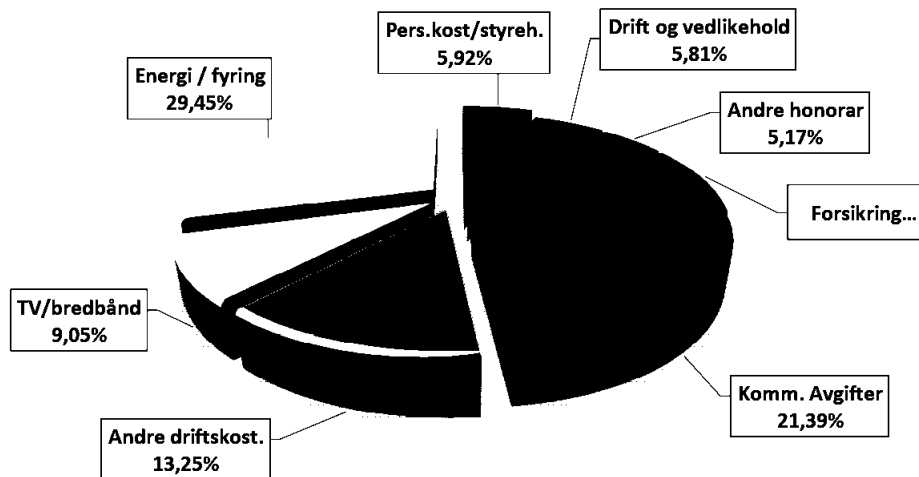
## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 994 960.

## Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024:



## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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)



## SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21 ORG.NR. 978 714 803, KUNDENR. 1033

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 475 104	3 140 696	3 471 000	3 619 512
Andre inntekter	3	2	2 400	108 000	108 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 475 106</b>	<b>3 143 096</b>	<b>3 579 000</b>	<b>3 727 512</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 300	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-26 715	-13 688	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-94 200	-99 229	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-8 614	-11 346	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-145 537	-46 991	-130 000	-295 000
Forsikringer		-249 608	-225 392	-270 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-535 757	-444 878	-536 000	-596 720
Energi/fyring	10	-737 863	-788 023	-875 000	-875 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 811	-291 986	-310 000	-115 000
Andre driftskostnader	11	-331 849	-334 992	-419 000	-431 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 505 284</b>	<b>-2 404 854</b>	<b>-2 798 300</b>	<b>-3 066 720</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>969 822</b>	<b>738 242</b>	<b>780 700</b>	<b>660 792</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	36 400	23 728	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-293 882	-278 288	-490 000	-300 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-257 482</b>	<b>-254 560</b>	<b>-470 000</b>	<b>-280 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>712 340</b>	<b>483 681</b>	<b>310 700</b>	<b>380 792</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		712 340	483 681		





## SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21 ORG.NR. 978 714 803, KUNDENR. 1033

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 247	19 754
Forskuddsbetalte kostnader		228 985	357 284
Andre kortsiktige fordringer	14	5 140	5 140
Driftskonto OBOS-banken		689 420	405 935
Sparekonto OBOS-banken		232 290	200 204
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 607 618	-3 319 958
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 607 618</b>	<b>-3 319 958</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 586 818	3 862 402
Annen langsiktig gjeld		15 760	15 760
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 602 578</b>	<b>3 878 162</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 340	60 950
Leverandørgjeld		109 673	244 784
Påløpte renter		51 109	55 189
Påløpte avdrag		0	69 190
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>173 122</b>	<b>430 113</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 168 082</b>	<b>988 317</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21

Ragnar Martinsen /s/

Carolin Nivin Azar /s/

Marie Pernille Sivertsen /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	1 710 720
Brensel	786 240
Kapitalkostnader	335 232
Lån	273 240
Bredbånd	257 472
Parkering	85 200
Parkering utleie	27 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 475 104</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Opprydding kunderskontro	2
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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 2023/2024, og er på kr 130 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 715.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 614
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 614</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-50 253
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-95 284
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-145 537</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-290 246
Renovasjonsavgift	-245 511
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-535 757</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 647
Fjernvarme	-665 217
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-737 863</b>

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

Lokalleie	-800
Annet driftsmateriale	-6 000
Lyspærer og sikringer	-158
Vaktmestertjenester	-193 586
Renhold ved firmaer	-72 396
Snørydding	-46 115
Andre fremmede tjenester	-1 822
Kontor- og datarekvisita	-1 622
Trykksaker	-52
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 519
Andre kontorkostnader	-2 681
Porto	-25
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 943
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-331 849</b>



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	10 828
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	540
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 354
Andre renteinntekter	678
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>36 400</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-293 837
Renter på leverandørgjeld	-45
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-293 882</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	5 140
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 140</b>

**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**

Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 16 år.	
Opprinnelig 2012	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	2 220 977
Nedbetalt i år	166 897
	-612 126
Dnb Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,95 %. Løpetiden er 21 år.	
Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	916 621
Nedbetalt i år	108 687
	-2 974 692
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>3 586 818</b>





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 1033 Selskapsnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONS VEI 11-21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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