



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 998 032	2 175 260
Sum inntekter		1 998 032	2 175 260
Kostnader			
Lønnskostnad		68 981	76 361
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		1 419 008	4 212 635
Sum kostnader		1 493 848	4 294 856
Driftsresultat		504 185	-2 119 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 039	11 896
Sum finansinntekter		13 039	11 896
Annen finanskostnad		78 775	61 689
Sum finanskostnader		78 775	61 689
Netto finans		-65 736	-49 793
Ordinært resultat før skattekostnad		438 449	-2 169 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 449	-2 169 388
Årsresultat		438 449	-2 169 388
Totalresultat		438 449	-2 169 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 449	-2 169 388
Sum overføringer og disponeringer		438 449	-2 169 388



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 943	49 802
Sum varige driftsmidler		43 943	49 802
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 943	49 802
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		62 123	33 020
Sum fordringer		62 123	33 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		490 469	351 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 469	351 942
Sum omløpsmidler		552 592	384 962
SUM EIENDELER		596 535	434 764

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		1 433 730	1 872 178
Sum opptjent egenkapital		-1 433 730	-1 872 178
Sum egenkapital		-1 433 730	-1 872 178
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 944 022	2 194 014
Sum annen langsiktig gjeld		1 944 022	2 194 014
Sum langsiktig gjeld		1 944 022	2 194 014
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		426	461
Leverandørgjeld		59 723	87 864
Skyldige offentlige avgifter		-11	797
Annen kortsiktig gjeld		26 105	23 806
Sum kortsiktig gjeld		86 243	112 928
Sum gjeld		2 030 265	2 306 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 535	434 764



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234808

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

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, 21.05.2022



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

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 998 032	2 175 260
Sum inntekter		1 998 032	2 175 260
Kostnader			
Lønnskostnad		68 981	76 361
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 859	5 859
Annen driftskostnad		1 419 008	4 212 635
Sum kostnader		1 493 848	4 294 856
Driftsresultat		504 185	-2 119 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 039	11 896
Sum finansinntekter		13 039	11 896
Annen finanskostnad		78 775	61 689
Sum finanskostnader		78 775	61 689
Netto finans		-65 736	-49 793
Ordinært resultat før skattekostnad		438 449	-2 169 388
Ordinært resultat etter skattekostnad		438 449	-2 169 388
Årsresultat		438 449	-2 169 388
Totalresultat		438 449	-2 169 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		438 449	-2 169 388
Sum overføringer og disponeringer		438 449	-2 169 388



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

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende

Sum varige driftsmidler		43 943	49 802
-------------------------	--	--------	--------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		43 943	49 802
--	--	--------	--------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		62 123	33 020
----------------	--	--------	--------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		490 469	351 942
--	--	---------	---------

		490 469	351 942
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		552 592	384 962
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		596 535	434 764
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital		0	0
----------------------------	--	---	---

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Opptjent egenkapital



Udekket tap	1 433 730	1 872 178
Sum opptjent egenkapital	-1 433 730	-1 872 178
Sum egenkapital	-1 433 730	-1 872 178
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 944 022	2 194 014
Sum annen langsiktig gjeld	1 944 022	2 194 014
Sum langsiktig gjeld	1 944 022	2 194 014
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	426	461
Leverandørgjeld	59 723	87 864
Skyldige offentlige avgifter	-11	797
Annen kortsiktig gjeld	26 105	23 806
Sum kortsiktig gjeld	86 243	112 928
Sum gjeld	2 030 265	2 306 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	596 535	434 764



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

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

5961 Knud Øyensvei 1-7 Sameie





Til seksjonseierne i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 20. april 2022 kl. 18.00 i Knud øyens vei 1, Hobbyrommet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Knud Øyensvei 1-7 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Knud Øyensvei 1-7 Sameie
avholdes onsdag 20. april 2022 kl. 18.00 i Knud øyens vei 1, Hobbyrommet.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 06.04.2022

Styret i Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Alf Gunnar Lunde Ville August Aarseth Oliver Orsten Breen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Gunnar Lunde	Knud Øyens Vei 3 I
Styremedlem	Ville August Aarseth	Knud Øyens Vei 1 C
Styremedlem	Oliver Orsten Breen	Knud Øyens Vei 7 H
Varamedlem	Robert Karesius Eilertsen	Knud Øyens Vei 1 A
Varamedlem	Ola Nordsletten	Knud Øyens Vei 1 F

Valgkomiteen

Bård Strand Jacobsen	Knud Øyens Vei 5 H
Silje Lundstrøm Olsen	Knud Øyens Vei 3 D

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Knud Øyensvei 1-7 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

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

Knud Øyens Vei 1 A-F
Knud Øyens Vei 3 A-K
Knud Øyens Vei 5 A-I
Knud Øyens Vei 7 A-H

Gårds- og bruksnummer:

184 8

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

Knud Øyensvei 1-7 Sameie har en ansatt renholder i omtrent 10% stilling.

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 PWC.



Styrets arbeid

1. Administrasjon og informasjon

Styret har avholdt 7 styremøter, 2 planleggingsmøter, 2 prosjektmøter og 5 befaringer i perioden. Det er sendt ut/hengt opp diverse informasjonsskriv.

2. Dugnad

Det ble arrangert covid-tilpassede dugnader med forhåndsdefinerte oppgaver det har vært varierende oppmøte. **Det er planlagt ny dugnad onsdag 4. mai 2022.**

3. Snømåking av fellesarealer i regi av sameierne

Måkeliste ble delt ut som vanlig, deltagelse og kvalitet på måking og strøing er for dårlig i ett HMS-perspektiv. Styret vil innhente pris for deretter å vurdere å kjøpe denne tjenesten.

4. Bruk av sameiets gjesteparkeringsplasser

Etter ett påminnende informasjonsskriv har dette bedret seg og i de 4 siste månedene har det vært betydelig mindre avvik i henhold til husordensreglene.

5. Økonomi

Det var ved periodens start behov for mer kapital for å kunne betjene faste utgifter i tillegg til utbedring av vannskader og feil på vårt elektriske anlegg. Styret refinansierte vårt lån i OBOS, økte låneperioden fra 5 til 10 år med avdragsfrihet i juni, juli og august. Dette medførte at vi fikk bedret vår betalingsevne og kunne håndtere uforutsette kostnader (vannskader og nødvendige elektriske utbedringer). Lånet har nå en nedbetalingsplan som løper til 30.09.2031. Styret har vedtatt at felleskostnader for 2022 skal videreføres uendret.

6. Vedlikeholdsplan

Det har vært og er fullt fokus på vanninntrengning og utbedring av det elektriske anlegget. Resultatet av vårens rørinspeksjon (uke 18) vil danne grunnlag for videre planlegging, prioritering og gjennomføring av tiltak for inneværende år. Gjennomført ventilasjonstiltak i heishuset har gitt bedring det vurderes ytterligere 2 ventiler, 1 øverst og 1 nederst.

Pågående saker pr 17.03.2021;

- Gangarealet mellom 1A og 3A, avrette gangarealet med mer fall mot nedkjøring til garasjen, borre større dreneringshull, legge membran og epoxy på toppen. Dette vil forhåpentlig stoppe all vanninntrengningen i gangen inn til kjølebodene, som igjen gir fuktighetsproblem for en av leilighetene under.
- Utbedre 2 vannskader i nr. 5.
- Rørinspeksjon (uke 18).
- Avklare omfang av ventilasjonssak i nr.7.
- Bytte ut skadet utebelysning, belysning i fellesarealer og kabler.

Analysen av om det er mulig å tillate varmpumper for oppvarming og kjøling av seksjonene avventer rapporten fra rørinspeksjonen som vil gi oss svar på om det er forsvarlig å bruke dagens avløpssystem.

Sameiet har faste vedlikeholdsavtaler med:

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

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 1 998 032, og dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 493 848.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 438 449 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 466 349.

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.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 215 000 til drift og vedlikehold i 2022.

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 felegebyr 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 125 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knud Øyensvei 1-7 Sameie.

Lån

Knud Øyensvei 1-7 Sameie har lån i OBOS. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. 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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, berunder 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Knud Øyens Vei 1-3-5-7

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 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 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>.

Oslo, 07. april 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

{2}



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 996 944	2 001 744	1 997 000	1 997 000
Andre inntekter	3	1 088	173 516	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 998 032	2 175 260	1 997 000	1 997 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 981	-36 361	-21 210	-22 590
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	13	-5 859	-5 859	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 188	-4 100	-5 000
Andre honorarer		0	-100 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-84 350	-82 013	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-8 520	-33 663	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-581 994	-3 333 454	-520 000	-215 000
Forsikringer		-115 321	-103 101	-110 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-256 483	-253 368	-258 000	-263 800
Energi/fyring		-101 563	-54 125	-65 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-130 395	-128 217	-130 000	-132 500
Andre driftskostnader	10	-135 258	-119 507	-118 875	-155 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 493 848	-4 294 856	-1 381 185	-1 139 890
DRIFTSRESULTAT		504 185	-2 119 596	615 815	857 110
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 039	11 896	0	12 500
Finanskostnader	12	-78 775	-61 689	-82 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 736	-49 793	-82 000	-58 500
ÅRSRESULTAT		438 449	-2 169 389	533 815	798 610
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-297 211		
Udekket tap		0	-1 872 178		
Reduksjon udekket tap		438 449	0		



11

Knud Øyensvei 1-7 Sameie

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	43 943	49 802
SUM ANLEGGSMIDLER		43 943	49 802
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		57 123	32 880
Andre kortsiktige fordringer	14	5 000	0
Driftskonto OBOS-banken		485 536	177 061
Skattetrekkskonto OBOS-banken		292	331
Sparekonto OBOS-banken		4 641	174 549
SUM OMLØPSMIDLER		552 592	384 962
SUM EIENDELER		596 535	434 764
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 433 730	-1 872 178
SUM EGENKAPITAL		-1 433 730	-1 872 178
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 944 022	2 194 014
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 944 022	2 194 014
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 957	15 169
Leverandørgjeld		59 723	87 864
Skyldige offentlige avgifter	17	-12	797
Påløpte renter		426	461
Annen kortsiktig gjeld	18	1 148	8 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		86 243	112 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		596 535	434 764
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.04.2022

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

Alf Gunnar Lunde/s/

Ville August Aarseth/s/

Oliver Orsten Breen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	1 088
SUM ANDRE INNETEKTER	1 088

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-9 187
Påløpte feriepenger	-1 148
Arbeidsgiveravgift	-8 509
Yrkesskadeforsikring	-137
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 981

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-8 520

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-241 016
Drift/vedlikehold VVS	-140 167
Drift/vedlikehold elektro	-33 376
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 913
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 400
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 031
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 821
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-581 994

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-149 094
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-103 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-256 483

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

Container	-10 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 291
Driftsmateriell	-4 608
Lyspærer og sikringer	-2 600
Vaktmestertjenester	-53 505
Renhold ved firmaer	-14 645
Snørydding	-37 500
Trykksaker	-874
Porto	-2 339
Bank- og kortgebyr	-2 887
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 258

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	92
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 947
SUM FINANSINTEKTER	13 039

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 775
SUM FINANSKOSTNADER	-78 775

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kameraanlegg	
Tilgang 2019	58 590
Avskrevet tidligere	-8 788
Avskrevet i år	-5 859
	43 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	43 943

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-5 859****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye utbetalt styrehonorar	5 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 000

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-2 497 500

Nedbetalt tidligere

303 486

Nedbetalt i år

249 992

-1 944 022**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 944 022****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-292

Skyldig arbeidsgiveravgift

-402

Skyldig arbeidsgiveravgift, tilbakeført se note Note 14

705

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**12****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-1 148

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-1 148**



SAK 5 – Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vil bli presentert på årsmøtet



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: knudoyensvei1@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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.

Parkering

Hver sameierseksjon disponerer en parkeringsplass enten i garasjeanlegget eller på utvendig parkeringsplass..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88074939. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Knud Øyensvei 1-7 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



5961 Knud Øyensvei 1-7 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [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.