



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 578 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI  
33-43  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 579 449	1 191 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 579 449</b>	<b>1 191 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 060	22 820
Annen driftskostnad		846 485	8 612 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>869 545</b>	<b>8 635 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>709 904</b>	<b>-7 443 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 914	2 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 914</b>	<b>2 376</b>
Annen finanskostnad		570 439	284 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 439</b>	<b>284 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-567 525</b>	<b>-282 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 379	-7 725 689
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 250 000	61 250 000
Sum varige driftsmidler		61 250 000	61 250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		61 250 000	61 250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		487	63
Sum fordringer		487	63
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		177 105	500 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		177 105	500 999
Sum omløpsmidler		177 592	501 062
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 427 592</b>	<b>61 751 062</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		95 000	95 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>95 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 183 919	7 326 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 183 919</b>	<b>-7 326 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 088 919</b>	<b>-7 231 298</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 839 647	1 868 781
Øvrig langsiktig gjeld		66 448 862	66 593 612
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 288 509</b>	<b>68 462 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>68 288 509</b>	<b>68 462 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 998	7 839
Leverandørgjeld		7 493	8 263
Skyldige offentlige avgifter		2 820	
Annen kortsiktig gjeld		214 691	503 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>228 002</b>	<b>519 968</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 516 511</b>	<b>68 982 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 427 592</b>	<b>61 751 062</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499332

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 918 578 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI  
33-43  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 20.06.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 579 449	1 191 914
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 579 449</b>	<b>1 191 914</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 060	22 820
Annen driftskostnad		846 485	8 612 197
<b>Sum kostnader</b>		<b>869 545</b>	<b>8 635 017</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>709 904</b>	<b>-7 443 103</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 914	2 376
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 914</b>	<b>2 376</b>
Annen finanskostnad		570 439	284 962
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>570 439</b>	<b>284 962</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-567 525</b>	<b>-282 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 379	-7 725 689
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>





Udekket tap	7 183 919	7 326 298
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 183 919</b>	<b>-7 326 298</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 088 919</b>	<b>-7 231 298</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 839 647	1 868 781
Øvrig langsiktig gjeld	66 448 862	66 593 612
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>68 288 509</b>	<b>68 462 392</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>68 288 509</b>	<b>68 462 392</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 998	7 839
Leverandørgjeld	7 493	8 263
Skyldige offentlige avgifter	2 820	
Annen kortsiktig gjeld	214 691	503 865
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>228 002</b>	<b>519 968</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>68 516 511</b>	<b>68 982 360</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 427 592</b>	<b>61 751 062</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

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

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2951

Brl Knut Alvssons Vei 33-43



## Velkommen til årsmøte i Brl Knut Alvssons Vei 33-43

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2951>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revurdering av felleskostnader
7. Male trappehus & skifte lamper
8. Dugnad
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Brl Knut Alvssons Vei 33-43



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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 til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 2951 Årsrapport.pdf
2. Knut-Alvssons-Vei-33-43-Sameie-innkalling-2024-1.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-

Sak 6

### Revurdering av felleskostnader

Forslag fremmet av:

Hiermon Habte Gilom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med stigende kostnader i alle fasetter av hverdagen, ønsker jeg å fremme et forslag for å se på hvordan vi kan kutte felleskostnadene

#### Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for at høye felleskostnader presser en allerede trang økonomi når samfunnet opplever dyrtid.

Borettslagets og sameiets økonomi er presset, og vi har for tiden negative disponible midler.

Det er iverksatt tiltak med å øke felleskostnadene for å snu den negative utviklingen av de disponible midlene.

Prognosene er at vi vill ha positive disponible midler innen året.

Når borettslaget har en god økonomi vill styret kunne se på å justere felleskostnader ned, men frem til da vill det være umulig å justere ned felleskostnadene.



Styrets innstilling er å stemme mot dette forslaget.

**Forslag til vedtak**

Nedjustere felleskost med inntil 20%

Sak 7

## Male trappehus & skifte lamper

**Forslag fremmet av:**

Thomas Michelsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Male trappehus og skifte lamper i trappehusene. De oppleves i dag som mørke lite innbydende

**Styrets innstilling**

Et godt forslag og innspill. Det er imidlertid viktig å understreke at dette forslaget må videreformidles til sameiet for godkjenning, dersom det oppnår tilstrekkelig støtte, før eventuelle tiltak kan iverksettes.

Videre er det av avgjørende betydning å påpeke at økonomien til både sameiet og borettslaget for tiden er under betydelig press. Før vi påtar oss større vedlikeholdsoppgaver, er det nødvendig at den økonomiske situasjonen til både borettslaget og sameiet forbedres.

**Forslag til vedtak**

Male og skifte lamper

Sak 8

## Dugnad

**Forslag fremmet av:**

Thomas Michelsen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Oppstart dugnad for å skape ett bedre opparbeidet uteområde rundt inngangsområdene

**Forslag til vedtak**

Planlegge og gjennomføre dugnad i områdene rundt oppgangene



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Dahle

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Michelsen  
Jeg er genuint opptatt av at vi skal få det best mulig i borettslaget
- Thor Henrik Raknerud  
Jeg har vært styreleder noen år så kan gjerne bli med for å ha kontinuitet i styret over de neste 2 årene



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Henrik Raknerud	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Vegard Dahle	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Martin Trønsdal	Blindveien 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Brl Knut Alvssons Vei 33-43

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

83      141

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

Brl Knut Alvssons Vei 33-43 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

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

### 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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



## **BDO**

ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: VYOVY-5IVYY-31C41-6Y8Z8-4FZVF-2L6M0



## BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-18 906</b>	<b>-22 239</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		142 379	-7 725 689
Tillegg for nye langsiktige lån	14	1 839 647	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	7 774 044
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 868 781	-45 022
Red. annen langs. gjeld		-144 750	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-31 505</b>	<b>3 334</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	20	<b>-50 410</b>	<b>-18 906</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		177 592	501 062
Kortsiktig gjeld		-228 002	-519 968
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	20	<b>-50 410</b>	<b>-18 906</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 454 339	1 014 824	0	0
Andre inntekter	3	125 110	177 090	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 579 449</b>	<b>1 191 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 060	-2 820	0	0
Styrehonorar	5	-20 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 688	-11 132	0	0
Regnskapsførerhonorar		-33 565	-32 274	0	0
Konsulenthonorar	7	-7 500	-7 500	0	0
Drift og vedlikehold	8	-10 000	0	0	0
Forsikringer		0	39 402	0	0
Kostnader sameie	19	-780 326	-8 597 970	0	0
Andre driftskostnader	9	-3 407	-2 722	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-869 545</b>	<b>-8 635 017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>709 904</b>	<b>-7 443 103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 914	2 376	0	0
Finanskostnader	11	-570 439	-284 962	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-567 525</b>	<b>-282 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>142 379</b>	<b>-7 725 689</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-399 391		
Udekket tap		0	-7 326 298		
Reduksjon udekket tap		142 379	0		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	24 167 459	24 167 459
Tomt		37 082 541	37 082 541
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>61 250 000</b>	<b>61 250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		487	63
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	115 262	349 255
Driftskonto OBOS-banken		61 843	151 744
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>177 592</b>	<b>501 062</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 427 592</b>	<b>61 751 062</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 5 000		95 000	95 000
Udekket tap	13	-7 183 919	-7 326 298
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 088 919</b>	<b>-7 231 298</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 839 647	1 868 781
Borettsinnskudd	15	58 819 567	58 819 567
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	7 629 295	7 774 044
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>68 288 509</b>	<b>68 462 392</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 005	13 527
Leverandørgjeld		7 493	8 263
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 50 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	2 820	0
Påløpte renter		2 998	5 414
Påløpte avdrag		0	2 425
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	155 686	488 638
Annen kortsiktig gjeld	17	20 000	1 700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>228 002</b>	<b>519 968</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 427 592</b>	<b>61 751 062</b>
Pantstillelse	18	60 929 567	60 929 567



Garantiansvar 19 7 784 981 8 260 309

Oslo, \_\_. \_\_. 2024

Styret i Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43

Thor Henrik Raknerud

Vegard Dahle

Martin Trønsdal

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 454 339
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 454 339</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Kapitalinnkalling i forbindelse med totalrenovasjon av baderom (sikringssak)	21 608
Kapitalinnkalling	103 503
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>125 110</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 060
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 060</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 2022/2023, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 688.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>

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

Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-374
Andre kontorkostnader	-810
Bank- og kortgebyr	-2 223
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 407</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	646
Andre renteinntekter	1 900
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 914</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i DNB	-96 000
OBOS-banken	-2 998
Andel rentekostnader Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie	-468 572
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-856
Renter og provisjon på kassekreditt	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-570 439</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi Bygninger	24 960 183
Avskrevet tidligere år	-792 725
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>24 167 459</b>

Gnr.83/bnr.141

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

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Løpetiden var 30 år.

Opprinnelig 2018	-2 100 000
Nedbetalt tidligere	231 219
Nedbetalt i år	1 868 781

0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 839 647
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-1 839 647

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 839 647****NOTE: 15**

**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-58 819 567
-----------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-58 819 567</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-2 820</b>
---	---------------

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-20 000
---------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-20 000</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	58 819 567
-----------------	------------

Pantelån	1 839 647
----------	-----------

<b>TOTALT</b>	<b>60 659 214</b>
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	61 250 000
-----------	------------

<b>TOTALT</b>	<b>61 250 000</b>
---------------	-------------------

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I SAMEIET**

*Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

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

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie som utgjør kr 7 784 981.

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 20****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative.



## Annent informasjon om borettslaget

### Forsikring

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

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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5806

Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie



## 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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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. For det digitale årsmøte foreslås rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

Forslag til vedtak  
Thomas Wiik fra OBOS velges.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Isak Ekstrøm Sørensen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5806 - Årsrapport.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

## 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 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vegard Dahle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eirik Lund Andersen	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Sofie Asplin	Knut Alvssons Vei 33
Styremedlem	Thor Henrik Raknerud	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Ingrid Helene Tveter	Hovinbakken 42

### 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 Grünerløkka 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Styret har gjennomført 9 styremøter + gjennom 2023. Generelt kan det sies at styrearbeidet gjennom året har handlet mye om å stabilisere økonomien i sameiet.

Den trange økonomiske situasjonen har gjort det krevende å arbeide med andre utbedrende tiltak.

Vi har sett på følgende saker gjennom året:

- Håndtering av lån og felleskostnader
- Søndering rundt IN ordning.
- Radiator anlegg/fellesvarme
- Innhenting av ny avtaler bredbånd og vaktmester
- Arbeide med vedlikeholdsplan

Gjennom året har vi redusert antall trappevask fra ukentlig til to ganger månedlig. Vi har også redusert bruken av vaktmester i forhold til søppelhåndtering.

Vi har økt prisen på månedligparkering.

Vi har også et tilbud om bredbånd klart hvor vi er forespeilet solid innsparing for sameiet på årlig basis.

Vi jobber også med andre borettslag/sameier for å skape synergier på vedlikehold av utearealer. Det å gå sammen flere bygg vil også sannsynliggjøre en lavere pris for utført arbeide.

Fremtidige planer:

På generelt grunnlag har sameiet dårlig likviditet og trenger å få en mer solid økonomisk plattform før større investeringer kan gjøres.

Nedfor nevnte punkter er basert på vedlikeholds nøkkelen.

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
  - 1-3 år Felles Brannvarsling Anlegg for fellesarealet
  - 1-3 utbytting av armatur omlegging til LED
  - 1-3 år Radon testing
  - 1-3 Tilstandsrapport fasade
- 3-5 år  
Utbedring av fasade



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra kapitalinnkalling på kr 250 000 som et likviditetsmessig tiltak, og økning av felleskostnadene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader knyttet til fjernvarme og renhold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak hyppige renteøkninger gjennom året.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -102 177,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Dette er blant annet kostnadsbesparende tiltak, som å vurdere nødvendigheten av enhver kostnad, samt økning av felleskostnadene og parkeringsleie.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.4.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KNUT ALVSSONS VEI 33-43 SAMEIET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNC28-8MOCQ-E8ODB-Y6CDC-QEUBD-UN54V



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 296 044	2 193 820	2 196 000	3 878 000
Andre inntekter	3	497 525	172 610	0	170 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 793 569</b>	<b>2 366 430</b>	<b>2 196 000</b>	<b>4 048 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 535	-13 536	-14 000	-19 500
Styrehonorar	5	-96 000	-96 000	-96 000	-139 200
Revisjonshonorar	6	-11 900	-10 240	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-99 338	-95 503	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-18 113	-11 727	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-98 871	-14 925 496	-75 000	-90 000
Forsikringer		-142 387	-171 431	-194 000	-157 000
Kommunale avgifter	9	-326 124	-272 954	-315 000	-379 500
Energi/fyring	10	-703 862	-738 997	-586 000	-633 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 804	-282 364	-244 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-257 365	-371 860	-147 500	-243 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 997 298</b>	<b>-16 990 108</b>	<b>-1 792 500</b>	<b>-2 027 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 796 271</b>	<b>-14 623 678</b>	<b>403 500</b>	<b>2 020 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 139	4 840	0	0
Finanskostnader	13	-1 184 393	-570 373	-945 000	-1 311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 180 254</b>	<b>-565 534</b>	<b>-945 000</b>	<b>-1 311 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>616 017</b>	<b>-15 189 212</b>	<b>-541 500</b>	<b>709 800</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-15 189 212		
Reduksjon udekket tap		616 017	0		



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		55 892	4 127
Kundefordringer		9 969	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 790	66 430
Andre kortsiktige fordringer	14	23 761	11 197
Driftskonto OBOS-banken		115 328	159 673
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 760	0
Sparekonto OBOS-banken		1 620	604 035
Sparekonto OBOS-banken II		225	37 338
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>291 345</b>	<b>882 800</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 346</b>	<b>882 800</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-19 386 489	-20 002 506
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 386 489</b>	<b>-20 002 506</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 278 312	19 644 191
Annen langsiktig gjeld	17	6 000	6 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 284 312</b>	<b>19 650 191</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 249	31 458
Leverandørgjeld		140 040	1 055 803
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250.000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	34 295	0
Påløpte renter		115 937	5 490
Påløpte avdrag		28 802	0
Påløpte kostnader		0	142 363
Annen kortsiktig gjeld	19	43 200	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>393 523</b>	<b>1 235 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 346</b>	<b>882 800</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 2

28 av 29

Knut-Alvssons-Vei-33-43-Sameie-5606-Årsregnskap-2023.pdf



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Oslo, 20.02.2024  
Styret i Knut Alvssons Vei 33-43 Sameiet

Eirik Lund Andersen /s/

Sofie Asplin /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 305 344
Lån	990 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 296 044</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Parkering - APCOA	140 341
Gebyr	1 170



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Kapitalinnkrevning	250 000
Lading av kjøretøy mm	12 381
Viderefakturerte fakturaer	93 633
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>497 525</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 535
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 535</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 2022/2023, og er på kr 96 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 900.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 863
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 113</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-32 240
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-32 240</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-9 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 627
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-98 871</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-213 015
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-112 982
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-326 124</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 214
------------------	---------

Vedlegg 2

30 av 39

Knut-Alvssons-Vei-33-43-Sameie5606-Årsregnskapert.pdf



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

Strøm oljefyr el.bereder	-3 478
Fjernvarme	-672 169
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-703 862</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-340
Lyspærer og sikringer	-714
Vaktmestertjenester	-97 178
Renhold ved firmaer	-92 203
Snørydding	-40 938
Andre fremmede tjenester	-22 278
Andre kontorkostnader	-284
Bank- og kortgebyr	-3 430
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-257 365</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	441
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 845
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 853
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 139</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-284 688
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-888 040
OBOS-banken	-81
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-317
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 267
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 184 393</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

APCOA Parkering - November og desember 2023	23 761
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 761</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 også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

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. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-5 392 537
Nedbetalt tidligere	588 640
Nedbetalt i år	169 136
	-4 634 761

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	159 706
Nedbetalt i år	196 743
	-14 643 551

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-19 278 312**

## NOTE: 17

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Deposittum lokaler -6 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-6 000**

## NOTE: 18

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -20 760

Skyldig arbeidsgiveravgift -13 535

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-34 295**

## NOTE: 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar 2023 -43 200

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-43 200**



Knut Alvssons Vei 33-43 Sameie

## 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 2024

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thomas Wiik fra OBOS velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Isak Ekstrøm Sørensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 96 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eirik Lund Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vegard Dahle



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.

Vedlegg 2

36 av 39 Knut-Alvssons-Vei-33-43-Sameie-innkalling-2024-1.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 30.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.06.24

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

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Tina Nordengen Dysthe fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Thor Henrik Raknerud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 20 000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Revurdering av felleskostnader**

Nedjustere felleskost med inntil 20%

- For  
 Mot

**Sak 7 Male trappehus & skifte lamper**

Male og skifte lamper

- For  
 Mot

**Sak 8 Dugnad**

Planlegge og gjennomføre dugnad i områdene rundt oppgangene

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Vegard Dahle

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Thomas Michelsen  
 Thor Henrik Raknerud



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.