



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 452 876	926 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 452 876</b>	<b>926 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		923 452	1 057 931
<b>Sum kostnader</b>		<b>946 272</b>	<b>1 057 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 604</b>	<b>-131 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 299	30
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 299</b>	<b>30</b>
Annen finanskostnad		60 057	66 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 057</b>	<b>66 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 758</b>	<b>-66 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 847	-197 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 847</b>	<b>-197 556</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		2 153	33 251
Sum fordringer		2 153	33 251
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 963	99 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 963	99 136
Sum omløpsmidler		107 116	132 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 357 116</b>	<b>61 382 387</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Annen egenkapital		251 306	
Udekket tap			197 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>251 306</b>	<b>-197 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>346 306</b>	<b>-102 540</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		1 969 049	2 022 233
Øvrig langsiktig gjeld		58 819 567	58 819 567
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>60 788 616</b>	<b>60 841 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>60 788 616</b>	<b>60 841 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 095	4 787
Leverandørgjeld		9 388	461 249
Skyldige offentlige avgifter		12 820	
Annen kortsiktig gjeld		193 891	177 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 194</b>	<b>643 126</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 010 810</b>	<b>61 484 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 357 116</b>	<b>61 382 386</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555697

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 918 578 439  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI  
33-43  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: 17.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 29.07.2021



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 452 876	926 606
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 452 876</b>	<b>926 606</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	
Annen driftskostnad		923 452	1 057 931
<b>Sum kostnader</b>		<b>946 272</b>	<b>1 057 931</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 604</b>	<b>-131 325</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 299	30
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 299</b>	<b>30</b>
Annen finanskostnad		60 057	66 261
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 057</b>	<b>66 261</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-57 758</b>	<b>-66 231</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>448 846</b>	<b>-197 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		448 847	-197 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>448 847</b>	<b>-197 556</b>





Annen egenkapital	251 306	
Udekket tap		197 540
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>251 306</b>	<b>-197 540</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>346 306</b>	<b>-102 540</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 969 049	2 022 233
Øvrig langsiktig gjeld	58 819 567	58 819 567
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>60 788 616</b>	<b>60 841 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>60 788 616</b>	<b>60 841 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 095	4 787
Leverandørgjeld	9 388	461 249
Skyldige offentlige avgifter	12 820	
Annen kortsiktig gjeld	193 891	177 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>222 194</b>	<b>643 126</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>61 010 810</b>	<b>61 484 926</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>61 357 116</b>	<b>61 382 386</b>



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

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Lønn og ytelser

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

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

## Note



6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Brl Knut Alvssons Vei 33-43

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 21. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Brl Knut Alvssons Vei 33-43. Avstemningen åpner 17. juni kl. 09:00 og lukker 21. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2951>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Reduksjon av felleskostnadene med 20%
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Brl Knut Alvssons Vei 33-43**

Thor Henrik Raknerud

Fredrik Randmæl

Martin Trønsdal



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Erik Haavik er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsrapport 2020 - BrI Knu Alvossos Vei 33-43.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thor Henrik Raknerud	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Fredrik Randmæl	Knut Alvssons Vei 39
Styremedlem	Martin Trønsdal	Knut Alvssons Vei 37

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Knut Alvssonsvei 33-43

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2020 har vært å følge opp borettslaget med hensyn til innkommende spørsmål fra andelseiere og eiendomsめglere ved eierskifte. Styret har ved styrets leder deltatt på styremøter i sameiet knut alvssons vei 33-43



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 452 876.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 946 272.

Dette er kr 419 078 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nedbetaling av gjeld til OBOS.

### Resultat

Årets resultat på kr 448 847 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr 115 078.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr iht KPI. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Knut Alvssons Vei 33-43.

### Lån

Brl Knut Alvssons Vei 33-43 har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 20 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.07.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-20 14:11:33Z



Penneo Dokumentnøkkel: 5BOW2-VWHFU-4YET7-ZNFBM-ZDQI2-6UADP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## 2951 BORETTSLAGET KNUT ALVSSONS VEI 33-43

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-510 740</b>	<b>-2 257 650</b>	<b>-510 740</b>	<b>-115 078</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		448 847	-197 556	866 500	196 000
Tillegg for nye langsiktige lån	12	0	2 022 233	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-53 184	-77 767	0	-54 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>395 663</b>	<b>1 746 910</b>	<b>866 500</b>	<b>142 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-115 078</b>	<b>-510 740</b>	<b>355 760</b>	<b>26 922</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		107 116	132 386		
Kortsiktig gjeld		-222 194	-643 126		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>-115 078</b>	<b>-510 740</b>		



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 452 876	926 606	1 453 000	1 212 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 452 876</b>	<b>926 606</b>	<b>1 453 000</b>	<b>1 212 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	0	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	0	0	-20 000
Revisjonshonorar	5	-21 071	-20 136	-6 000	-20 000
Regnskapsførerhonorar		-30 451	-179 533	-30 500	-32 000
Konsulenthonorar	6	-58 803	0	-40 000	-45 000
Kostnader sameie	17	-809 272	-849 576	-500 000	-850 000
Andre driftskostnader	8	-3 855	-8 686	-10 000	-8 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-946 272</b>	<b>-1 057 931</b>	<b>-586 500</b>	<b>-975 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>506 604</b>	<b>-131 325</b>	<b>866 500</b>	<b>237 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	2 299	30	0	0
Finanskostnader	10	-60 057	-66 261	0	-41 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-57 758</b>	<b>-66 232</b>	<b>0</b>	<b>-41 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>448 847</b>	<b>-197 556</b>	<b>866 500</b>	<b>196 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		251 306			
Reduksjon udekket tap		197 541			



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

<b>BALANSE</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	24 167 459	24 167 459
Tomt	11	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		2 153	33 251
Driftskonto OBOS-banken		94 963	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Innestående i andre banker		0	99 136
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>107 116</b>	<b>132 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>61 357 116</b>	<b>61 382 386</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		95 000	95 000
Opptjent egenkapital		251 306	0
Udekket tap		0	-197 540
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>346 306</b>	<b>-102 540</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 969 049	2 022 233
Borettsinnskudd	13	58 819 567	58 819 567
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>60 788 616</b>	<b>60 841 800</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 801	0
Leverandørgjeld		9 388	461 249
Skyldige offentlige avgifter	14	12 820	0
Påløpte renter		2 716	4 787
Påløpte avdrag		3 378	0
Annen kortsiktig gjeld	15	177 090	177 090
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>222 194</b>	<b>643 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>61 357 116</b>	<b>61 382 386</b>
Pantstillelse	16	60 929 567	61 250 000
Garantiansvar	17	790 719	0



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

Oslo, 19.05.2021  
Styret i Borettslaget Knut Alvssons Vei 33-43

Thor Henrik Raknerud /s/

Fredrik Randmæl/s/

Martin Trønsdal/s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **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. 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.



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

## SKATTETREKSKONTO

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 010 028
Lån/Renter	442 848
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 452 876</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 071.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 285
Amesto AccountHouse Drammen AS	-36 518
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-58 803</b>

### NOTE: 7

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

### NOTE: 8

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre kontorkostnader	-595
Bank- og kortgebyr	-3 260
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 855</b>

### NOTE: 9



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

## FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter bank	19
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 189
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 299</b>

## NOTE: 10

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-52 351
Renter på leverandørgjeld	-19
Andre rentekostnader	-7 687
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-60 057</b>

## NOTE: 11

### BYGNINGER

	24 960
Kostpris/bokført verdi Bygninger	183
Avskrevet tidligere år	-792 725
	37 082
Tomt	541
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>61 250</b>
	<b>000</b>

Gnr.83/bnr.141

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE: 12

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-2 100 000
Nedbetalt tidligere	77 767
Nedbetalt i år	53 184
	-1 969 049

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 969 049**

## NOTE: 13

### BORETTSINNSKUDD

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



Brl Knut Alvssons Vei 33-43

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 820</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

HØYDEN	-177 090
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-177 090</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	58 819 567
Pantelån	1 969 049
Påløpte avdrag	3 378
<b>TOTALT</b>	<b>60 791 994</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	24 167 459
Tomt	37 082 541
<b>TOTALT</b>	<b>61 250 000</b>

**NOTE: 17**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

Selskapet eier 39,56 % av Knut Alvssons vei 33-43 Sameiet.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Knut Alvssons vei 33-43 Sameiet som utgjør kr 790 719.

Selskapets andel egenkapital og andel driftskostnader i Knut Alvssons vei 33-43 Sameiet er ikke inntatt i regnskapet for 2020, men det vil gjøres for 2021.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 21 700

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 21 700.



Sak 5

**Reduksjon av felleskostnadene med 20%**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde gjeld til Obos og har oppfylt betingelsene slik at felleskostnadene nå kan gå ned til det normale nivået vi skal være på.

**Forslag til vedtak**

Felleskostnadene reduseres med 20%.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Thor Henrik Raknerud**

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

**Fanny Wadman**

**Martin Trønsdal**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.