



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 609 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31
Forretningsadresse: Knut Alvssonsvei 23-31
0574 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 982609410

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 270 567	2 865 026
Sum inntekter		3 270 567	2 865 026
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	26 814
Annen driftskostnad		14 526 801	7 748 142
Sum kostnader		14 561 031	7 774 956
Driftsresultat		-11 290 464	-4 909 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 833	13 440
Sum finansinntekter		8 833	13 440
Annen finanskostnad		914 789	274 107
Sum finanskostnader		914 789	274 107
Netto finans		-905 956	-260 667
Resultat før skattekostnad		-12 196 420	-5 170 598
Årsresultat		-12 196 420	-5 170 598
Totalresultat		-12 196 420	-5 170 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 196 420	-5 170 598
Sum overføringer og disponeringer		-12 196 420	-5 170 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	2 030
Andre fordringer		1 002 751	1 419 055
Sum fordringer		1 002 786	1 421 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 849	1 079 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 849	1 079 861
Sum omløpsmidler		1 952 635	2 500 945
SUM EIENDELER		1 952 635	2 500 945

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 233 839	5 037 418
Sum opptjent egenkapital		-17 233 839	-5 037 418
Sum egenkapital		-17 233 839	-5 037 418
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 970 101	7 277 155
Sum annen langsiktig gjeld		18 970 101	7 277 155
Sum langsiktig gjeld		18 970 101	7 277 155
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 470	46 613
Leverandørgjeld		202 255	194 064
Annen kortsiktig gjeld		7 647	20 532
Sum kortsiktig gjeld		216 372	261 209
Sum gjeld		19 186 473	7 538 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 952 635	2 500 945



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 584730

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 609 410
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31
Forretningsadresse: Knut Alvssonsvei 23-31
0574 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2025



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 270 567	2 865 026
Sum inntekter		3 270 567	2 865 026
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	26 814
Annen driftskostnad		14 526 801	7 748 142
Sum kostnader		14 561 031	7 774 956
Driftsresultat		-11 290 464	-4 909 930
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 833	13 440
Sum finansinntekter		8 833	13 440
Annen finanskostnad		914 789	274 107
Sum finanskostnader		914 789	274 107
Netto finans		-905 956	-260 667
Resultat før skattekostnad		-12 196 420	-5 170 598
Årsresultat		-12 196 420	-5 170 598
Totalresultat		-12 196 420	-5 170 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 196 420	-5 170 598
Sum overføringer og disponeringer		-12 196 420	-5 170 598



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	2 030
Andre fordringer		1 002 751	1 419 055
Sum fordringer		1 002 786	1 421 085
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 849	1 079 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 849	1 079 861
Sum omløpsmidler		1 952 635	2 500 945
SUM EIENDELER		1 952 635	2 500 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 233 839	5 037 418
Sum opptjent egenkapital		-17 233 839	-5 037 418



Sum egenkapital	-17 233 839	-5 037 418
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 970 101	7 277 155
Sum annen langsiktig gjeld	18 970 101	7 277 155
Sum langsiktig gjeld	18 970 101	7 277 155
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 470	46 613
Leverandørgjeld	202 255	194 064
Annen kortsiktig gjeld	7 647	20 532
Sum kortsiktig gjeld	216 372	261 209
Sum gjeld	19 186 473	7 538 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 952 635	2 500 945



Organisasjonsnr: 982 609 410
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2176
SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31



Velkommen til årsmøte i SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

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 med møte:

Avstemningen åpner 26. mai kl. 20:00 og lukker 30. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2176>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mai kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styreleder Tormod Kvisler er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Håkon Sjøholt Sagen 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2176 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tormod Kvisler

Gjenvalg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

-
-



Sak 7

Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det etableres elbilladere på sameiets 20 parkeringsplasser. Dette tiltaket vil møte dagens og fremtidens behov for lading av elbil og bidra til å øke attraktiviteten og verdien på eiendommen vår.

Kort oppsummert:

- Antall ladepunkter: 20 stk, én per plass.
- Total kostnad: kr 262 365 inkl. mva (iht. tilbud fra Enviro Elektro AS).
- Offentlig tilskudd: kr 78 709 fra Oslo kommune (ca. 30 % av totalbeløpet).
- Netto kostnad for borettslaget/sameiet: kr 183 656.
- Finansiering: Kostnaden dekkes fra borettslagets/sameiets egenkapital. Dette vil ikke påvirke felleskostnadene.

For leietakere av parkeringsplasser:

- Leietakere som ønsker å benytte elbillader vil måtte betale for strømforbruk samt en månedlig kostnad knyttet til bruk og vedlikehold av systemet (drift og administrasjon dekkes gjennom brukerne).
- Det vil være mulighet for individuell tilgangsstyring og forbruksovervåking via app.
- Leiekostnaden for parkeringsplassene vurderes justert, og styret vil komme tilbake til dette etter en nærmere gjennomgang.

Retten til lading er lovfestet:

Etter endringer i eierseksjonsloven har eiere i borettslag og sameier nå en lovfestet rett til å lade elbil, forutsatt at det kan gjøres forsvarlig og uten urimelige kostnader eller ulemper for fellesskapet. Dette er nærmere omtalt hos Huseierne: www.huseierne.no/lading-av-elbil-i-sameier

Begrunnelse:

Styret mener dette er et nødvendig og fremtidsrettet tiltak. Elbilandelen øker raskt, og flere beboere har uttrykt ønske og behov for lademuligheter. Samtidig gjør støtte fra Oslo kommune dette til et økonomisk gunstig tidspunkt for utbygging. Det er viktig å merke seg at kostnaden ikke påvirker felleskostnadene, og kun de som benytter seg av lading vil stå for den løpende driftskostnaden.

Styrets innstilling

På grunn av den lovfestede retten til lading av elbil, mener styret det er nødvendig å bygge ut ladekapasitet i sameiet. Styret mener tilbudet fra Enviro vil gi en god og fleksibel løsning for borettslaget/sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at borettslaget/sameiet bygger ut 20 elbilladere i henhold til tilbud fra Enviro Elektro AS, til en total kostnad på inntil kr 262 365 inkl. mva. Investeringen finansieres fra borettslagets egenkapital og vil ikke påvirke felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet og fastsette leievilkår og priser for bruk av ladepunktene.



Styrets årsrapport

Styret

Styret har fungert felles for sameiet og borettslaget, og har i perioden bestått av:

- Tormod Kvisler (styreleder)
- Ole Henrik Dyrseth
- Reidar Vøllo
- Marte Sjøholt Sagen
- Alexander Lorvik (fratredd vinter 2025)
- Jonas Gitle G. Abu Younis
- Trym Christian Thorsen
- Vara: Sigrid Strand

Styret har tilstrebet å ha digitale styremøter minst én gang i måneden, med enkelte avvik. I etterkant av møtene har styret forsøkt å informere beboere fortløpende, blant annet gjennom publisering av artikler på Vibbo.

Vedlikehold og prosjekter

Etter en hektisk periode frem til sommeren 2024 med vindus- og balkongprosjektet, har styret hatt en noe roligere høst. Flere styremedlemmer har hatt omfattende forpliktelser utenfor styrearbeidet, noe som har påvirket kapasiteten.

På nyåret 2025 ble det gjennomført en brannbefaring og brannteknisk tilstandsanalyse. Analysen avdekket enkelte nødvendige tiltak, og styret er i dialog med OBOS Prosjekt for å innhente tilbud på gjennomføring. Vi vil informere beboerne nærmere når tilbudene foreligger. Kostnadene tilknyttet tiltakene vil dekkes av sameiets/borettslagets egenkapital.

Det er også foretatt undersøkelser av soilrørene i bygget for å vurdere tilstand og eventuelt behov for tiltak. Foreløpige funn viser at soilrørene på bad virker å være i tilfredsstillende stand, men vi avventer endelig rapport.

Reklamasjoner etter balkong- og fasadeprosjektet Styret arbeider med dokumentasjon av følgeskader og reklamasjoner etter det nylig avsluttede prosjektet. Dette arbeidet har høy prioritet frem mot sommerferien 2025, og beboerne vil bli informert om fremdrift og eventuelle krav.

Økonomi

De planlagte branntekniske tiltakene og vurderingene knyttet til soilrør kan få økonomiske konsekvenser. Branniltakene vil medføre en kostnad som dekkes av egenkapitalen.

I tillegg har styret arbeidet med å legge til rette for elbillading på parkeringen. Målet er at investering og drift av elbilladere skal være selvfinansierende gjennom brukerbetaling, og ikke belaste fellesskapet økonomisk i særlig grad.

Videre preges økonomien av det fortsatt høye rentenivået. Styret har derfor budsjettert med et kontrollert underskudd for inneværende år, med forventning om rentejusteringer og lavere kostnader utover året.

Vaskeriet

Det er anskaffet en ny tørketrommel siden forrige årsmøte, og det er nå innført digital booking av vaskeriet via Vibbo. Dette har bidratt til bedre oversikt og fordeling av vasketid.



Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader siden forrige årsmøte – én på høsten og én på våren. Tusen takk til alle som deltok og bidro til et triveligere nærmiljø.

Ekstraordinært årsmøte

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i juli 2024. Møtet gjaldt låneopptak i forbindelse med balkongbyggingen, og var nødvendig for å strukturere lånene korrekt mellom borettslaget og sameiet.

Elbilladere

Styret har merket økende interesse for elbillading blant beboerne. Det er derfor gjort forundersøkelser knyttet til tekniske og økonomiske løsninger. Styret legger frem en egen sak om dette på årsmøtet, med forslag til videre fremdrift.

Annet

- Ny flaggstang er på plass, og det er hengt opp ny vimpel.
- Under vårens dugnad ble det montert nye sykkelstativer ved oppgang 31.
- Styret har vært i kontakt med flere tilbydere av vaktmestertjenester, og det arbeides med å inngå ny avtale for å sikre kontinuitet og god kvalitet i vedlikehold og service.



Til årsmøtet i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31 som viser et underskudd på kr 12.196.420. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



**SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31
ORG.NR. 982 609 410, KUNDENR. 2176**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 269 832	2 833 829	3 015 000	3 671 000
Andre inntekter	3	735	31 197	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 270 567	2 865 026	3 015 000	3 671 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 314	-4 500	-10 000
Styrehonorar	5	-30 000	-23 500	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-23 500	-22 000	-28 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-46 545	-44 200	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	7	-16 792	-24 951	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-12 685 719	-5 897 488	-14 880 000	-675 000
Forsikringer		-103 780	-89 092	-95 000	-101 000
Kommunale avgifter	9	-531 030	-460 848	-530 000	-590 000
Energi/fyring	10	-660 798	-793 320	-760 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 538	-179 280	-190 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-272 099	-236 963	-270 000	-264 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 561 031	-7 774 956	-16 893 500	-2 675 000
DRIFTSRESULTAT		-11 290 464	-4 909 930	-13 878 500	996 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 833	13 440	0	0
Finanskostnader	13	-914 789	-274 107	-440 000	-1 259 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-905 956	-260 667	-440 000	-1 259 000
ÅRSRESULTAT		-12 196 420	-5 170 598	-14 318 500	-263 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-133 180		
Udekket tap		-12 196 420	-5 037 418		



SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31
ORG.NR. 982 609 410, KUNDENR. 2176

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	2 030
Forskuddsbetalte kostnader		172 928	179 186
Andre kortsiktige fordringer	14	829 823	1 239 869
Driftskonto OBOS-banken		949 849	1 079 861
SUM OMLØPSMIDLER		1 952 635	2 500 945
SUM EIENDELER		1 952 635	2 500 945
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-17 233 839	-5 037 418
SUM EGENKAPITAL		-17 233 839	-5 037 418
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 970 101	7 277 155
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 970 101	7 277 155
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 647	20 532
Leverandørgjeld		202 255	194 064
Påløpte renter		6 470	38 730
Påløpte avdrag		0	7 883
SUM KORTSIKTIG GJELD		216 372	261 209
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 952 635	2 500 945
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 10.15.2025			
Styret i Sameiet Knut Alvssonsvei 23-31			
Tormod Kvisler	Jonas Gitle G. Abu Younis	Reidar Vøllo	
Marte Sjøholt Sagen	Trym Christian Thorsen	Alexander Lorvik	
Ole Henrik Dyrseth			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader Alvsson Borettslag	1 776 594
Fjernvarme	656 436
Felleskostnader	506 378
Bredbånd	179 280
Parkering	142 800
Lån leiligheter	60 844
Avregning parkering	-52 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 269 832

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Parkering	700
SUM ANDRE INNETEKTER	735

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 371
OBOS Prosjekt AS	-5 421
SUM KONSULENTHONORAR	-16 792

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS	-534 724
Oslo Murmesterbedrift AS	-11 906 444
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-12 441 168
Drift/vedlikehold bygninger	-113 068
Drift/vedlikehold elektro	-16 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 783
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 119
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 431
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 685 719

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-285 519
Renovasjonsavgift	-245 511
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-531 030

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-45 172
Fjernvarme	-615 626
SUM ENERGI / FYRING	-660 798

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 786
Lyspærer og sikringer	-859
Vaktmestertjenester	-178 620
Snørydding	-49 531
Andre fremmede tjenester	-11 085
Andre kontorkostnader	-36
Kontingenter	-2 296
Bank- og kortgebyr	-2 887
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 099

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken AS	8 745
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	88
SUM FINANSINNTEKTER	8 833

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-913 883
Renter på leverandørgjeld	-906
SUM FINANSKOSTNADER	-914 789

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Oslo Murmesterbedrift AS. Beløpet refunderes i 2025	829 823
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	829 823

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Oslo kommune Klimaetaten v/Intrum

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,48 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2011	-278 719
Nedbetalt tidligere	236 166
Nedbetalt i år	15 476
	-27 077

Obos-Banken AS (avsluttet)

Lånet var et annuitetslån med flytende rente.

Løpetiden var 30 år

Opprinnelig 2023	-7 300 000
Delutbetaling 2024	-8 600 000
Nedbetalt tidligere	65 398
Innfridd lån i år	15 834 602
	0



Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-174 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	107 402	
		-17 292 598
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 660 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	9 574	
		-1 650 426
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-18 970 101



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 2176 Selskapsnavn: SAMEIET KNUT ALVSSONSVEI 23-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Tormod Kvisler er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Håkon Sjøholt Sagen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tormod Kvisler

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Sak 7 Etablering av elbilladere på sameiets parkeringsplasser

Årsmøtet godkjenner at borettslaget/sameiet bygger ut 20 elbilladere i henhold til tilbud fra Enviro Elektro AS, til en total kostnad på inntil kr 262 365 inkl. mva. Investeringen finansieres fra borettslagets egenkapital og vil ikke påvirke felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjektet og fastsette leievilkår og priser for bruk av ladepunktene.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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