



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 08.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 143 096	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 143 096</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	
Annen driftskostnad		2 256 524	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 404 854</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>738 242</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 728	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 728</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		278 288	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 288</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 560</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>483 681</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>483 681</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>483 681</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 681	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>483 681</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 518	
Andre fordringer		380 660	
Sum fordringer		382 178	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 139	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 139	
Sum omløpsmidler		988 317	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>988 317</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 319 958	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 319 958</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 319 958</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 862 402	
Øvrig langsiktig gjeld		15 760	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 878 162</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 878 162</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124 379	
Leverandørgjeld		244 784	
Annen kortsiktig gjeld		60 950	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>430 113</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 308 275</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>988 317</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 542948

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

**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, 16.07.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 143 096	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 143 096</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	
Annen driftskostnad		2 256 524	
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 404 854</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>738 242</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		23 728	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 728</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		278 288	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278 288</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 560</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>483 681</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>483 681</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>483 681</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 681	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>483 681</b>	



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

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 518	
Andre fordringer		380 660	
Sum fordringer		382 178	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		606 139	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		606 139	
Sum omløpsmidler		988 317	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>988 317</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 319 958	
Sum opptjent egenkapital		-3 319 958	



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 319 958</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 862 402	
Øvrig langsiktig gjeld	15 760	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 878 162</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 878 162</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124 379	
Leverandørgjeld	244 784	
Annen kortsiktig gjeld	60 950	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>430 113</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 308 275</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>988 317</b>	<b>0</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1033

SE Knut Alvssons Vei 11-21



## Velkommen til årsmøte i SE Knut Alvssons Vei 11-21

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 18:00, Rodeløkka velhus, Tromsøgata 22 C.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Knut Alvssons Vei 11-21



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Nina Christin Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS leder møte.

### Forslag til vedtak

Nina Christin Karlsen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Protokollvitner velges blant de fremmøtte.

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

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1033 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet



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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøtet



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anitra Figenschou	Valgt for perioden 2022-2024
Styremedlem	Carolin Nivin Azar	Valgt for perioden 2022-2024
Styremedlem	Ragnar Martinsen	Valgt for perioden 2022-2024
Varamedlem	Anna Kaasa Sundgaard	Valgt for perioden 2023-2024

#### Styret

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21

Sameiet består av 48 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer: 83/147

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

Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt fra 01.09.2023 etter Enqvist Boligforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) i OBOS Eiendomsforvaltning AS er Miglena Todorova. Sameiets revisor er NITSCHKE AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring** med polisenummer 78861290. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## Innboforsikring

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

## HMS

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

## Brannsikringsutstyr

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

## 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 økning av felleskostnadene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forbruk til drift/vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

## Resultat

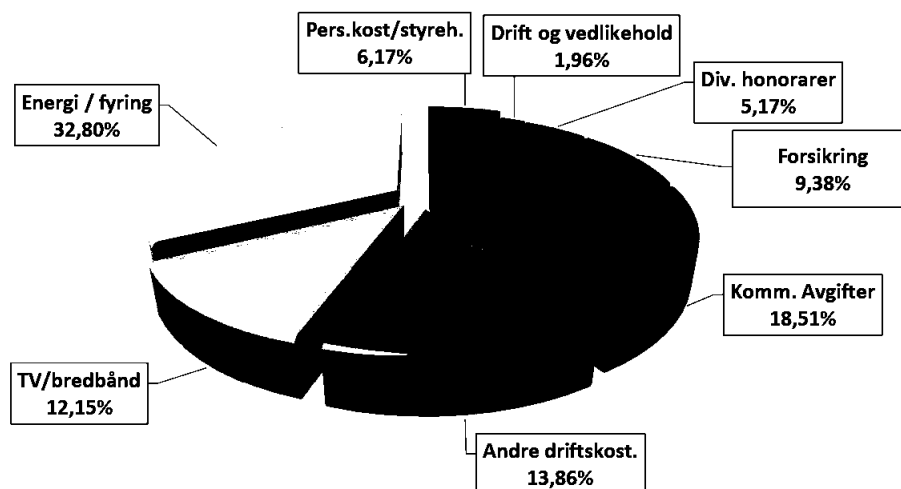
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 558 204.

1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2023:



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000 til løpende vedlikehold.

### 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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Knut Alvssons Vei 11-21.

### Lån

Sameie Knut Alvssons Vei 11-21 har lån i DNB.

Lånnummer 1212.28.21364, annuitet, kvartalsvis forfall 7,6 % flytende rente.

Lånnummer 1213.49.48459, annuitet, kvartalsvis forfall 7,95 % flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## STYRETS BERETNING

Styreåret 2023/2024

Styret i Knut Alvssons vei 11-21 er et arbeidende styre med flere løpende arbeidsoppgaver gjennom året: Parkeringsutleie, HMS, nabotvister, forsikringssaker, vedlikehold, oppfølging av vaktmesterarbeid og andre leverandører, spørsmål fra beboere samt oppfølging av regnskap og budsjettering.

Styret har i styreåret 2023/2024 hatt 8 styremøter, hvorav ett av disse møtene var et felles møte med sameiet Knut Alvssons vei 1-9 for å bli bedre kjent og utvikle samarbeidet oss imellom da vi har fellesarealer som grenser mot hverandre.

Den største og viktigste oppgaven for styret i 2023 har vært å sikre en god overgang fra Enqvist til OBOS som forretningsfører. Styremedlemmene har nå mulighet til å kunne kommunisere på en langt bedre måte enn tidligere seg imellom og mot beboerne. Dette skjer i følgende plattformer som er verktøy levert av OBOS:

### Styrommet

- Plattform for kommunikasjon mellom OBOS, styremedlemmene og gjennomføring av alt styrearbeid. Her har vi til enhver tid oversikt over økonomi, fakturaer alle seksjonseiere, leverandører og avtaler, vedlikeholdsoppgaver, HMS, filer og dokumenter. Styret arbeider med å overføre historisk dokumentasjon fra tiden med Enqvist. Dette gjelder spesielt tidligere større utførte vedlikeholdsarbeider

### Vibbo

- Plattform for kommunikasjon mellom styret, seksjonseiere og beboere. Her vil man finne nyheter, oppslag, skjema for bestilling av nøkler, hvordan leie parkeringsplass, vedtekter og trivselsregler osv. Styret forutsetter at den enkelte seksjoneier bruker plattformen og gir eventuelle leietakere tilgang.

Styret konstaterer at hensetting av gamle møbler, hvitevarer og annet avfall ved søppelnedkastene og i kjellerarealene fortsatt er et stort problem. Dette fører til betydelig forringelse av bomiljøet, økte kostnader og brannfare. De som leier ut, oppfordres spesielt til å gå igjennom dette konkret og målrettet i forhold til sine leietagere da vi dessverre ser at dette ofte er et problem ved inn- og utflytting av leilighetene.



Rodeløkka, 15. april 2024,

*Anitra Figenschou*  
Anitra Figenschou  
Styreleder

Vedlegg 1

Sameiet Knut Alvssons vei 11 - 21  
0574 Oslo / Norway  
Org. nr. 978 714 803

1033 Årsrapport og årsregnskap.pdf



## NITSCHKE

**NITSCHKE AS**  
Vollsveien 17B  
Postboks 353, 1326 Lysaker  
Telefon: +47 67 10 77 00  
E-post: post@nitschke.no  
Foretaksregisteret: NO 914 658 314 MVA  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Independent member of GGI  
[www.nitschke.no](http://www.nitschke.no)

Til årsmøtet i Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21 som viser et overskudd på kr 483 681,41. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

##### *Grunnlag for konklusjonen*

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

##### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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.



## NITSCHKE

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Lysaker, 17. april 2024

**NITSCHKE AS**

Hans Hagen jr.  
statsautorisert revisor



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 140 696	1 341 475	1 450 948	3 471 000
Andre inntekter	3	2 400	988 992	1 558 815	108 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 143 096</b>	<b>2 330 467</b>	<b>3 009 763</b>	<b>3 579 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 300	-18 300
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 688	-12 875	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-99 229	-89 792	-93 300	-95 000
Konsulenthonorar	7	-11 346	-15 492	-6 000	0
Kontingenter		-1 990	-1 890	0	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-46 991	-20 338	-97 000	-130 000
Forsikringer		-225 392	-196 175	-200 600	-270 000
Kommunale avgifter	9	-444 878	-372 084	-438 000	-536 000
Energi/fyring	10	-788 023	-823 703	-875 000	-875 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 986	-246 061	-257 600	-310 000
Andre driftskostnader	11	-333 002	-402 840	-461 100	-417 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 404 854</b>	<b>-2 329 579</b>	<b>-2 591 900</b>	<b>-2 798 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>738 242</b>	<b>888</b>	<b>417 863</b>	<b>780 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	23 728	20 768	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-278 288	-156 742	-195 000	-490 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-254 560</b>	<b>-135 974</b>	<b>-175 000</b>	<b>-470 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>483 681</b>	<b>-135 086</b>	<b>242 864</b>	<b>310 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		483 681	0		
Overført annen egenkapital		0	-135 086		



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		18 236	0
Kundefordringer		1 518	10 505
Forskuddsbetalte kostnader		357 284	0
Andre kortsiktige fordringer	14	5 140	138 462
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere		0	1 031 678
Bankinnskudd mv.		0	611 268
Driftskonto OBOS-banken		405 935	0
Sparekonto OBOS-banken		200 204	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>988 317</b>	<b>1 791 913</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>988 317</b>	<b>1 791 913</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-3 319 958	-2 822 793
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 319 958</b>	<b>-2 822 793</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 862 402	4 231 205
Annen langsiktig gjeld	17	15 760	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 878 162</b>	<b>4 231 205</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 950	51 584
Leverandørgjeld		244 784	154 870
Påløpte kostnader		0	177 046
Påløpte renter		55 189	0
Påløpte avdrag		69 190	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>430 113</b>	<b>383 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>988 317</b>	<b>1 791 913</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Sameiet Knut Alvssons Vei 11-21

Anitra Figenschou /s/    Carolin Nivin Azar /s/    Ragnar Martinsen /s/



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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.

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

### PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvare lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader januar-august, innkrevd av Enqvist på vegne av sameiet	2 019 728
Felleskostnader september-desember OBOS	570 240
Brensel	262 080
Lån/Renter	111 744
Lånekostnad I (administrasjonsavtale) <sup>1</sup>	91 080
Kabel-TV	85 824
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 140 696</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 400</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 688.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Tilleggstjenester, Enqvist Boligforvaltning AS	-9 971
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 346</b>

<sup>1</sup> Lånet var tidligere tilknyttet administrasjonsavtale om individuell nedbetaling er vedtatt avsluttet på årsmøte 10.05.2023



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 554
Drift/vedlikehold elektro	-5 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 413
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-46 991</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-59 877
Renovasjonsavgift	-56 773
Kommunale avgifter	-328 228
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-444 878</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-74 883
Fjernvarme	-713 141
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-788 023</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 080
Vaktmestertjenester	-209 532
Renhold ved firmaer	-69 084
Snørydding	-39 755
Andre fremmede tjenester	-3 070
Kontor- og datarekvista	-188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 470
Porto	-723
Bank- og kortgebyr	-3 596
Velferdskostnader	-505
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-333 002</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	204
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	807
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 617
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>23 728</b>



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån I i DNB	-59 346
Renter og gebyr på lån II i DNB	-218 942
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278 288</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkeringsleie, eldre krav, KrediNor følges opp	5 140
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 140</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap 01.01	2 822 793
Avvikling av admin-avtale av lån	980 847
Årets resultat	-483 681
Udekket tap 31.12	3 319 959
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 319 959</b>

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Sameiets negative egenkapital vil bedres gjennom økte felleskostnader og positive resultater fremover. Det er budsjettet med overskudd fra 2024.

Sameiet har i regnskapsåret avviklet administrasjonsavtaleknyttet til låneopptak tidligere år.

Fordring på sameierne knyttet til administrasjonsavtalen ble inntektsført ved låneopptaket. Ved avvikling av administrasjonsavtale i 2023 er gjenværende fordring, ført mot annen egenkapital/udekket tap. Restgjeld på lånet utgjør TNOK 779, jfr. note 16 og fremtidige nedbetalinger fra sameierne vil regnskapsmessig presenteres som driftsinntekter i sameiets regnskap.

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**DNB (Skjevdelte lån)**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,35 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	1 968 614
Nedbetalt i år	252 363
	-779 023

**DNB**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	763 740
Nedbetalt i år	152 881
	-3 083 379
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 862 402</b>



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum Parkeringsleie -15 760

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -15 760**

---



1033 Sameiet Knut Alvssons vei 11-21  
Organisasjonsnummer: 978 714 803  
Årsrapport og årsregnskap for 2023

## ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

### Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avholdt sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

### Større vedlikehold og rehabilitering



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 1033 Selskapsnavn: SE Knut Alvssons Vei 11-21

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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