



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 951 356	4 559 742
Sum inntekter		4 951 356	4 559 742
Kostnader			
Lønnskostnad		202 299	206 407
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 595	
Annen driftskostnad		3 317 153	3 636 241
Sum kostnader		3 529 047	3 842 647
Driftsresultat		1 422 309	717 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 333	10 694
Sum finansinntekter		37 333	10 694
Annen finanskostnad		860 845	495 596
Sum finanskostnader		860 845	495 596
Netto finans		-823 512	-484 902
Resultat før skattekostnad		598 797	232 193
Årsresultat		598 797	232 193
Totalresultat		598 797	232 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		598 797	232 193
Sum overføringer og disponeringer		598 797	232 193



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 708 931	19 708 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		177 854	
Sum varige driftsmidler		19 886 785	19 708 931
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 018	79 731
Sum finansielle anleggsmidler		18 018	79 731
Sum anleggsmidler		19 904 803	19 788 662
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 147	111 801
Sum fordringer		118 147	111 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 490 187	2 234 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 490 187	2 234 527
Sum omløpsmidler		2 608 334	2 346 328
SUM EIENDELER		22 513 137	22 134 990



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 599 738	3 000 942
Sum opptjent egenkapital		3 599 738	3 000 942
Sum egenkapital		3 607 138	3 008 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 113 059	17 398 936
Øvrig langsiktig gjeld		1 168 470	1 232 334
Sum annen langsiktig gjeld		18 281 529	18 631 270
Sum langsiktig gjeld		18 281 529	18 631 270
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106 848	3 956
Leverandørgjeld		197 172	177 459
Annen kortsiktig gjeld		320 449	313 963
Sum kortsiktig gjeld		624 469	495 378
Sum gjeld		18 905 999	19 126 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 513 137	22 134 990



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371161

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 142 937
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Knaggen Borettslag
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 951 356	4 559 742
Sum inntekter		4 951 356	4 559 742
Kostnader			
Lønnskostnad		202 299	206 407
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 595	
Annen driftskostnad		3 317 153	3 636 241
Sum kostnader		3 529 047	3 842 647
Driftsresultat		1 422 309	717 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 333	10 694
Sum finansinntekter		37 333	10 694
Annen finanskostnad		860 845	495 596
Sum finanskostnader		860 845	495 596
Netto finans		-823 512	-484 902
Resultat før skattekostnad		598 797	232 193
Årsresultat		598 797	232 193
Totalresultat		598 797	232 193
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		598 797	232 193
Sum overføringer og disponeringer		598 797	232 193



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 708 931	19 708 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		177 854	
Sum varige driftsmidler		19 886 785	19 708 931
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		18 018	79 731
Sum finansielle anleggsmidler		18 018	79 731
Sum anleggsmidler		19 904 803	19 788 662
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		118 147	111 801
Sum fordringer		118 147	111 801
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 490 187	2 234 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 490 187	2 234 527
Sum omløpsmidler		2 608 334	2 346 328
SUM EIENDELER		22 513 137	22 134 990

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400



Sum innskutt egenkapital	7 400	7 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 599 738	3 000 942
Sum opptjent egenkapital	3 599 738	3 000 942
Sum egenkapital	3 607 138	3 008 342
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 113 059	17 398 936
Øvrig langsiktig gjeld	1 168 470	1 232 334
Sum annen langsiktig gjeld	18 281 529	18 631 270
Sum langsiktig gjeld	18 281 529	18 631 270
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	106 848	3 956
Leverandørgjeld	197 172	177 459
Annen kortsiktig gjeld	320 449	313 963
Sum kortsiktig gjeld	624 469	495 378
Sum gjeld	18 905 999	19 126 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 513 137	22 134 990



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4732

Knaggen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Knaggen Borettslag

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:

4. april 2024 kl. 18:00, i Fr. Harders gate 42.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Sjøppel i Sjøppel rom (Kjeller)
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte i blokkene

Med vennlig hilsen,

Styret i Knaggen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Honorar til tillitsvalgte i blokkene foreslås satt til kr 4 000 pr. tillitsvalgt.

Sak 8

Søppel i Søppel rom (Kjeller)

Forslag fremmet av:
Hanne Eggen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker felles opplysning om hva man kan og ikke kan kaste i felles søppel rom...og opplyse om søppel dunk for papp

Forslag til vedtak

Lage felles plakat å henge opp i søppelrom

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Svein Erik Høyem

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

- Vidar Granseth

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Kvam



Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Erik Høyem

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vidar Granseth

Sak 11

Valg av tillitsvalgte i blokkene

Roller og kandidater

Valg av 3 tillitsvalgte Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Granseth	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem	Jan Foss	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Svein Erik Høyem	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem	Birgit Johnsrud	Valgt i 2023 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Espen André Haukedal Graff Dahl
Varadelegert	Kristine Kvam

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Knaggen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Knaggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948142937, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 3604

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styrets har i tillegg til daglig drift jobbet med disse sakene:

- leid inn container for papp
- fått installert el-billadere
- bedt om tilbud på renovasjon av heisene (ikke fått tilbud enda)

Styret har også arrangert St. Hansaften og rakfisklag.

Styret har hatt 5 møter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 480 000 i eiendomsskatt, kr 482 000 i vann- og avløpsavgift og kr 272 000 i renovasjonsavgift.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knaggen Borettslag.

Lån

Knaggen Borettslag har lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 172 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knaggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

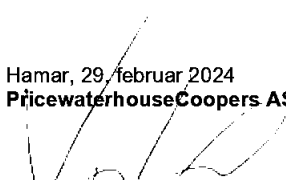
Vedlegg 1
Stat autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 24
Årsrapport og årsregnskap.pdf



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>.

Hamar, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



KNAGGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 850 950	2 024 477	1 850 950	1 983 865
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		598 797	232 193	255 000	514 700
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 595	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-187 449	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-285 877	-405 323	-338 000	-264 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 151	-397	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		132 915	-173 527	-83 000	250 700
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 983 865	1 850 950	1 767 950	2 234 565
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 608 334	2 346 328		
Kortsiktig gjeld		-624 469	-495 378		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 983 865	1 850 950		



Knaggen Borettslag

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 406 594	4 019 310	4 419 000	4 978 000
Andre inntekter	3	544 762	540 432	859 380	508 428
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 951 356	4 559 742	5 278 380	5 486 428
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 999	-25 507	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-165 300	-165 700	-170 000	-170 000
Avskrivninger	15	-9 595	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 330	-7 000	-8 000	-9 900
Andre honorarer		-12 000	-15 200	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-162 365	-155 820	-163 600	-172 000
Konsulenthonorar	7	-26 782	-15 263	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-310 310	-679 004	-475 000	-490 000
Forsikringer		-138 654	-125 591	-146 000	-153 000
Kommunale avgifter	9	-1 123 655	-1 060 213	-1 160 000	-1 234 000
Ladekostnader EL-bil		-7 240	0	0	0
Energi/fyring	10	-493 762	-614 033	-997 380	-608 428
TV-anlegg/bredbånd		-458 849	-416 786	-450 000	-485 000
Andre driftskostnader	11	-571 407	-547 730	-573 000	-573 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 529 047	-3 842 647	-4 249 780	-4 002 128
DRIFTSRESULTAT		1 422 309	717 095	1 028 600	1 484 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 333	10 694	0	0
Finanskostnader	13	-860 845	-495 596	-773 600	-969 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-823 512	-484 902	-773 600	-969 600
ÅRSRESULTAT		598 797	232 193	255 000	514 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		598 797	232 193		



Knaggen Borettslag

KNAGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 142 937, KUNDENR. 4732

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
Andre varige driftsmidler	15	177 854	0
Miljøbankkonto, øremerket		18 018	79 731
SUM ANLEGGSMIDLER		19 904 803	19 788 662
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		118 147	111 801
Driftskonto OBOS-banken		1 372 515	1 147 267
Sparekonto OBOS-banken		1 117 671	1 087 259
SUM OMLØPSMIDLER		2 608 334	2 346 328
SUM EIENDELER		22 513 137	22 134 990



Knaggen Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		3 599 738	3 000 942
SUM EGENKAPITAL		3 607 138	3 008 342

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 113 059	17 398 936
Borettsinnskudd	17	1 153 000	1 153 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	15 470	79 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 281 529	18 631 270

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		197 172	177 459
Påløpte renter		85 617	3 956
Påløpte avdrag		21 231	0
Energiavregning	19	316 260	313 963
Annen kortsiktig gjeld	20	4 189	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		624 469	495 378

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 513 137	22 134 990
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	19 153 000	19 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 28.02.2024
Styret i Knaggen Borettslag

Vidar Granseth /s/

Jan Foss /s/

Svein Erik Høyem /s/

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

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 279 344
Garasjeleie	139 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 419 144

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-12 550
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 406 594

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	1 000
Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	445 164
Miljøfond	95 598
Utleie	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	544 762



Knaggen Borettslag

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 999
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 999

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 165 300.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 330.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 782
SUM KONSULENTHONORAR	-26 782

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Edvardsen Elektro AS	-172 000
Aktiverte kostnader i balansen	172 000
Drift/vedlikehold bygninger	-8 808
Drift/vedlikehold VVS	-114 730
Drift/vedlikehold elektro	-1 014
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-307
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 700
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 186
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 282
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-20 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 790
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-310 310

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



Knaggen Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-457 546
Vann- og avløpsavgift	-418 940
Renovasjonsavgift	-247 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 123 655

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 598
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr.note 3	-445 164
SUM ENERGI / FYRING	-493 762

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 637
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 213
Diverse leiekostnader/leasing	-16 400
Driftsmateriell	-274
Vaktmestertjenester	-255 417
Renhold ved firmaer	-92 604
Snørydding	-118 220
Gressklipping	-58 220
Andre fremmede tjenester	-1 004
Trykksaker	-864
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 490
Andre kontorkostnader	-1 365
Porto	-3 800
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-6 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-571 407

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 770
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 563
SUM FINANSINTEKTER	37 333

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-860 845
SUM FINANSKOSTNADER	-860 845



Knaggen Borettslag

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1967		3 892 806
Heis/garasjer		3 475 811
Tilgang 2002		7 727 089
Tilgang 1988		4 135 143
Tilgang 1991		96 551
Tilgang 1998		177 671

SUM BYGNINGER **19 505 071**

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.1/bnr.3604

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	172 000	
Avskrevet i år	-5 733	
		166 267

TRENINGSUTSTYR

Tilgang 2023	15 449	
Avskrevet i år	-3 862	
		11 587

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **177 854**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-9 595**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-17 955 795	
Nedbetalt tidligere	556 859	
Nedbetalt i år	285 877	
		-17 113 059

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-17 113 059**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1967		-1 153 000
------------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 153 000**



Knaggen Borettslag

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-15 470
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-15 470

NOTE: 19

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-494 305
SUM INNTEKTER	-494 305

KOSTNADER

Fjernvarme	178 045
SUM KOSTNADER	178 045

SUM ENERGIAVREGNING	-316 260
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Garasjestrøm for november og desember 2023	-4 189
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 189

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 153 000
Pantelån	17 113 059
Påløpte avdrag	21 231
TOTALT	18 287 290

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

Bygninger	19 505 071
Tomt	203 860
TOTALT	19 708 931



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598125. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ladestasjon for elbil
2022	Oppgradering av vaskeriet
2021	Nytt gulv i møterom
2021	Rehabilitering av avløpsrør Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018	Ny takluke i Fr. Harders gate 42 Utført av Byggeservice Przygocki
2018	Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018	Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018	Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018	Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017	Rehabiliterert alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2017	Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017	Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS



2017	Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
2017	Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2016	Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015	Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015	Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
2015	Vedlikehold av møterommet
	Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
2015	Mer lys ved kjellerbodene
	Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
2014	Nye porttelefoner
	Leverandør: Hedmark Låsservice
2014	Vannsjekk i alle leiligheter
	Utført av OBOS Prosjekt
2009	Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
2007	Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
2002	Garasjer
2001 - 2002	Balkonger
1998	Nye dører inngangspartier, porttelefon
1997	Heis
1991	Fellesrom
1987 - 1988	Rehabilitering
	Etterisolering, ny fasade og vinduer



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 4732 Selskapsnavn: Knaggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.