



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	950 169 443
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		281 926	281 856
Sum inntekter		281 926	281 856
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 351
Annen driftskostnad		186 842	174 345
Sum kostnader		198 252	185 696
Driftsresultat		83 674	96 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 546	2 772
Sum finansinntekter		3 546	2 772
Annen finanskostnad		16 882	11 835
Sum finanskostnader		16 882	11 835
Netto finans		-13 336	-9 063
Ordinært resultat før skattekostnad		70 338	87 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 338	87 097
Årsresultat		70 338	87 097
Totalresultat		70 338	87 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 338	87 097
Sum overføringer og disponeringer		70 338	87 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 450	365 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		278 577	242 104
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 577	242 104
Sum omløpsmidler		278 577	242 104
SUM EIENDELER		644 027	607 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 570	
Udekket tap			68 768
Sum opptjent egenkapital		1 570	-68 768
Sum egenkapital		3 170	-67 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501 529	529 172
Øvrig langsiktig gjeld		133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld		635 129	662 772
Sum langsiktig gjeld		635 129	662 772
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		124	66
Leverandørgjeld		2 373	35
Annen kortsiktig gjeld		3 230	11 849
Sum kortsiktig gjeld		5 727	11 950
Sum gjeld		640 856	674 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 027	607 554



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502856

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 443
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLERAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		281 926	281 856
Sum inntekter		281 926	281 856
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	11 351
Annen driftskostnad		186 842	174 345
Sum kostnader		198 252	185 696
Driftsresultat		83 674	96 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 546	2 772
Sum finansinntekter		3 546	2 772
Annen finanskostnad		16 882	11 835
Sum finanskostnader		16 882	11 835
Netto finans		-13 336	-9 063
Ordinært resultat før skattekostnad		70 338	87 097
Ordinært resultat etter skattekostnad		70 338	87 097
Årsresultat		70 338	87 097
Totalresultat		70 338	87 097
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 338	87 097
Sum overføringer og disponeringer		70 338	87 097



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 450	365 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		278 577	242 104
Sum omløpsmidler		278 577	242 104
SUM EIENDELER		644 027	607 554
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 570	
Udekket tap			68 768



Sum opptjent egenkapital	1 570	-68 768
Sum egenkapital	3 170	-67 168
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	501 529	529 172
Øvrig langsiktig gjeld	133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld	635 129	662 772
Sum langsiktig gjeld	635 129	662 772
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	124	66
Leverandørgjeld	2 373	35
Annen kortsiktig gjeld	3 230	11 849
Sum kortsiktig gjeld	5 727	11 950
Sum gjeld	640 856	674 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	644 027	607 554



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

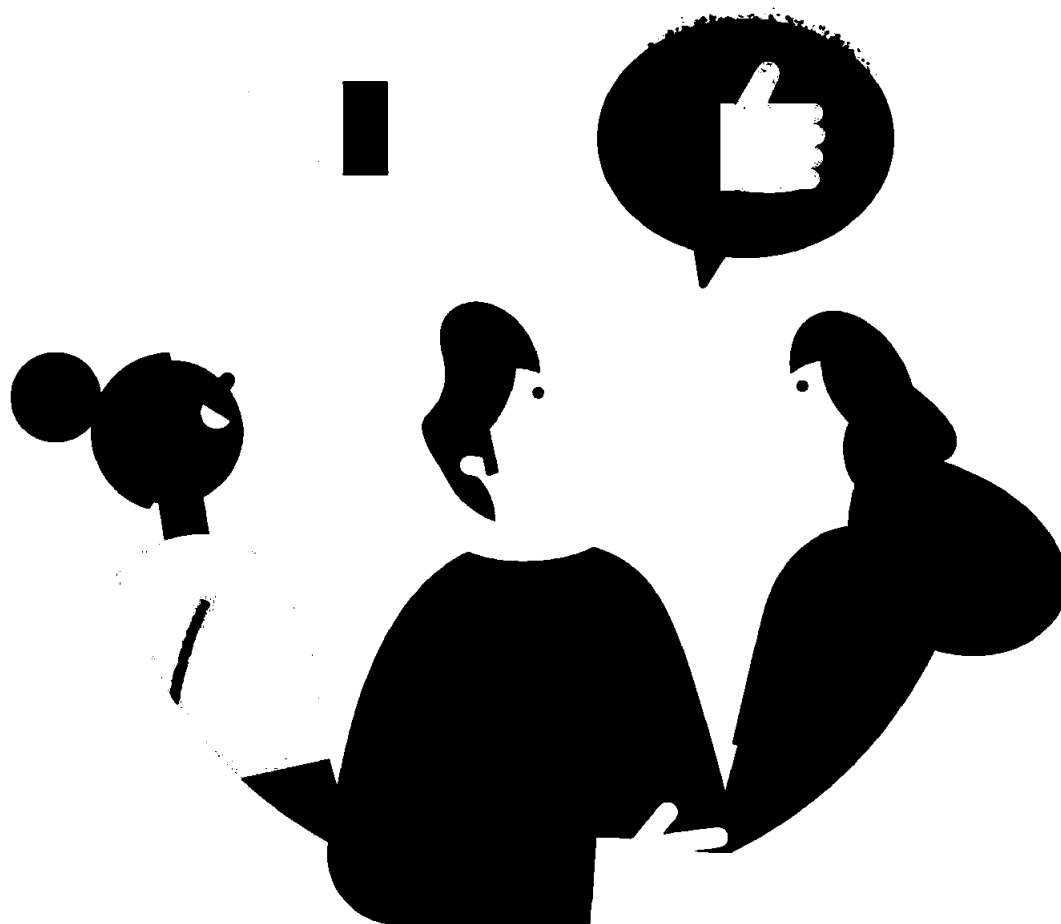
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

3634 Kniplebakken Borettslag





Til andelseierne i Kniplebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 14.6.2023 kl. 18.00 i haven i Kniplebakken Brl.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kniplebakken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kniplebakken Borettslag
avholdes onsdag 14.6.2023 kl. 18.00 i haven, Kniplebakken Brl.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 15.mai 2023
Styret i Kniplebakken Borettslag

Thomas Andreassen

Steven Knutsson

Victoria Fredrikke S Røising

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Andreassen	Fossumveien 2B
Styremedlem	Steven Knutsson	Fossumveien 2 A
Styremedlem	Victoria Fredrikke S Røising	Fossumveien 2 B
Varamedlem	Per Bjørge Gundersen	Knipleveien 62

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 90 83 42 29 eller e-post kniplebakken@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Kniplebakken Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kniplebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169443, og ligger i Fredrikstad med gnr. 208, bnr. 220/284.

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.

Kniplebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

- Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av året.
- Vi har hatt en befaring av bygningsmassen med Obos prosjekt som har resultert i en anbefaling om tiltak for utbedring. Tiltakene omfatter
 - Bytte kledning på alle flater bekledd med trevirke(gavlvegger, rekkverk balkonger og vegger på balkonger o.l.)
 - Rehabilitering av avløpsanlegg med strømpetrekking.
 - Rehabilitering av dekke av betong på balkonger
 - Vask av fasader
 - Fjerning av et stk.-tre (gjelder treet mellom bygningen og gjerdet ut mot veien)



- Styret har valgt å inngå en avtale med Obos prosjekt for bistand med gjennomføring av tiltakene. Avtalen omfatter
 - Fase 0: Forberedende arbeider
 - Fase 1: Tilbudsdokumenter, tilbudsbefering og tilbudsåpning.
 - Fase 2: Tilbudssammenstilling, oppklarende møter, kontraktsdokumenter
 - Utførelse vil foregå med Obos prosjekt som byggleder. Borettslaget tar stilling til hvilke av tiltakene som skal gjennomføres når tilbud med priser foreligger.
 - Oppstart vil sannsynligvis være snarest mulig.

- Det vil bli nødvendig å ta opp lån for å finansiere tiltakene, styret kan orientere nærmere om videre prosess på generalforsamlingen. Arbeidet med utbedring og avtalen med Obos prosjekt er ikke tatt med i budsjettet for 2023. Avtalen med Obos prosjekt vil dels finansieres med midler fra sparekonto og dels med opptak av lån.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik mellom regnskapstall og budsjett i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 26.000 til større vedlikehold.

Styret kan endre budsjettet for 2023 om det er forhold dere nå kjenner til av vesentlig karakter,

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er noe lavere enn budsjettet sist høst. Gjelder både e-skatt og øvrige kommunale avgifter

Forsikring

Premien er kr. 22.583, omlag uforandret fra 2022.

Lån

Kniplebakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Nominell rente er for tiden 4,75 %. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt 4,2 % fra 2022.

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 2023. Felleskostnader ble økt 10 % fra 1.1.2023. Budsjettet for 2023 går i balanse med ovenstående forutsetninger.



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kniplebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kniplebakken Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Sarpsborg, 19. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	230 154	172 113	230 154	272 849
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	70 338	87 097	18 000	25 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-27 643	-29 056	-30 000	-24 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	42 695	58 041	-12 000	1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	272 850	230 154	218 154	273 849
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	278 577	242 104		
Kortsiktig gjeld	-5 727	-11 950		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	272 850	230 154		



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	281 856	281 856	282 000	310 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		281 926	281 856	282 000	310 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 410	-1 351	-2 000	-2 000
Styrehonorar	5	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-3 500	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-34 185	-33 190	-34 000	-36 000
Konsulenthonorar	7	-9 060	-8 823	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-8 051	-3 880	-45 000	-26 000
Forsikringer		-22 583	-20 851	-22 000	-25 000
Kommunale avgifter	9	-68 177	-61 665	-77 000	-93 000
TV-anlegg/bredbånd		-38 304	-34 896	-39 000	-42 000
Andre driftskostnader	10	-2 232	-7 541	-8 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-198 252	-185 696	-251 000	-261 000
DRIFTSRESULTAT		83 674	96 160	31 000	49 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 546	2 772	0	0
Finanskostnader	12	-16 882	-11 835	-13 000	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-13 336	-9 063	-13 000	-24 000
ÅRSRESULTAT		70 338	87 097	18 000	25 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 570	0		
Reduksjon udekket tap		68 768	87 097		



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	365 450	365 450
SUM ANLEGGSMIDLER		365 450	365 450
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		177 450	141 817
Sparekonto OBOS-banken		101 127	100 287
SUM OMLØPSMIDLER		278 577	242 104
SUM EIENDELER		644 027	607 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		1 570	0
Udekket tap		0	-68 768
SUM EGENKAPITAL		3 170	-67 168
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	501 529	529 172
Borettsinnskudd	15	133 600	133 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		635 129	662 772
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 230	11 779
Leverandørgjeld		2 373	35
Påløpte renter		124	66
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 727	11 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		644 027	607 554
Pantstillelse	16	873 600	873 600
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, __. __. 2023
Styret i Kniplebakken Borettslag

Thomas Andreassen

Steven Knutsson

Victoria F. S Røising

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	281 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	281 856

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Purregebyr innbet.service	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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 2021/2022, og er på kr 10 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 060
SUM KONSULENTHONORAR	-9 060

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-4 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 551
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 051

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-18 562
Kommunale avgifter	-49 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-68 177

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-98
Bankgebyr	-2 134
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 232

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	244
Renter av sparekonto i OBOS-banken	840
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 462
SUM FINANSINNTEKTER	3 546

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 882
SUM FINANSKOSTNADER	-16 882

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	365 450
SUM BYGNINGER	365 450

Tomten ble kjøpt i 1970

Gnr.208/bnr.220 M. flere

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

NOTE: 14**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015	-699 354
Nedbetalt tidligere	170 182
Nedbetalt i år	27 643
	-501 529
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-501 529

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-133 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-133 600

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	133 600
Pantelån	501 529
TOTALT	635 129

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	365 450
TOTALT	365 450



3. STYREHONORAR

Det foreslås at generalforsamlingen godkjenner kr. 10.000 i styrehonorar for 2022/ 2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ikke kommet inn noen forslag

5. VALG

A. Det skal velges styreleder for 2 år (Ingen forslag)

B. Det skal velges et styremedlem for 2 år (ingen forslag)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Victoria Fredrikke S. Røising Fossumveien 2 B

C. Det skal velges et varamedlem for 1 år (ingen forslag)

I Styret i Kniplebakken Borettslag



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr.8962778. 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.

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



3634 Kniplebakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Hvis du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedestående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Kniplebakken Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.