



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		604 835	574 400
Sum inntekter		604 835	574 400
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	12 551
Annen driftskostnad		375 525	333 893
Sum kostnader		389 217	346 444
Driftsresultat		215 618	227 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 089	10 541
Sum finansinntekter		13 089	10 541
Annen finanskostnad		239 091	140 309
Sum finanskostnader		239 091	140 309
Netto finans		-226 002	-129 768
Resultat før skattekostnad		-10 385	98 188
Årsresultat		-10 385	98 188
Totalresultat		-10 385	98 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 385	98 188
Sum overføringer og disponeringer		-10 385	98 188



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		57 500	57 500
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 500	57 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 564	
Sum fordringer		56 564	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		65 403	204 820
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 403	204 820
Sum omløpsmidler		121 968	204 820
SUM EIENDELER		179 468	262 320

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 682 407	4 672 022
Sum opptjent egenkapital		-4 682 407	-4 672 022
Sum egenkapital		-4 680 807	-4 670 422
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 701 661	4 803 284
Øvrig langsiktig gjeld		120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 821 661	4 923 284
Sum langsiktig gjeld		4 821 661	4 923 284
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 314	1 080
Leverandørgjeld			2 078
Annen kortsiktig gjeld		7 300	6 300
Sum kortsiktig gjeld		38 614	9 458
Sum gjeld		4 860 275	4 932 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 468	262 320



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398622

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		604 835	574 400
Sum inntekter		604 835	574 400
Kostnader			
Lønnskostnad		13 692	12 551
Annen driftskostnad		375 525	333 893
Sum kostnader		389 217	346 444
Driftsresultat		215 618	227 956
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 089	10 541
Sum finansinntekter		13 089	10 541
Annen finanskostnad		239 091	140 309
Sum finanskostnader		239 091	140 309
Netto finans		-226 002	-129 768
Resultat før skattekostnad		-10 385	98 188
Årsresultat		-10 385	98 188
Totalresultat		-10 385	98 188
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 385	98 188
Sum overføringer og disponeringer		-10 385	98 188



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 500	57 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		56 564	
Sum fordringer		56 564	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		65 403	204 820
Sum omløpsmidler		121 968	204 820
SUM EIENDELER		179 468	262 320
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 682 407	4 672 022



Sum opptjent egenkapital	-4 682 407	-4 672 022
Sum egenkapital	-4 680 807	-4 670 422
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 701 661	4 803 284
Øvrig langsiktig gjeld	120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 821 661	4 923 284
Sum langsiktig gjeld	4 821 661	4 923 284
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	31 314	1 080
Leverandørgjeld		2 078
Annen kortsiktig gjeld	7 300	6 300
Sum kortsiktig gjeld	38 614	9 458
Sum gjeld	4 860 275	4 932 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	179 468	262 320



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

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. 3622

Knipleveien Borettslag I



Til andelseierne i Knipleveien Borettslag I

Velkommen til generalforsamling, torsdag 18. april 2024 kl. 18.00 i Knipleveien 54.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Knipleveien Borettslag I 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 dersom 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.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Knipleveien Borettslag I
avholdes torsdag 18. april 2024 kl. 18.00 i Knipleveien 54.**

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 møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sjekke vinduer felles

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Fredrikstad, 26.02.2024
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen

Håkon Grønlund

Fariba Hassan-Nezhadi

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Helen Henriksen	Knipleveien 54
Styremedlem	Håkon Grønlund	Knipleveien 54 A
Styremedlem	Fariba Hassan-Nezhadi	Knipleveien 60 A

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 Knipleveien Borettslag I

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Knipleveien Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169532, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 1

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.

Knipleveien Borettslag I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsikringer og drift og vedlikehold, verandadør.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 20 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knipleveien Borettslag I.

Lån

Knipleveien Borettslag I har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.23: 5,85 %. Løpetiden er 26 år. Opprinnelig 2022. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 6 % i budsjettet.

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 en økning av felleskostnadene med kr. 1 000,- pr. mnd. fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knipleveien Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knipleveien Borettslag I 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 avviklet.

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 28. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I ORG.NR. 950 169 532, KUNDENR. 3622

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.		195 362	56 630	195 362	83 354
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-10 385	98 188	10 208	15 284
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	4 902 740	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-101 623	-4 862 196	-96 000	-94 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-112 008	138 732	-85 792	-78 716
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		83 354	195 362	109 570	4 638

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	121 968	204 820
Kortsiktig gjeld	-38 614	-9 458
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	83 354	195 362



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	604 800	574 400	605 000	701 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		604 835	574 400	605 000	701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-1 551	-1 692	-1 692
Styrehonorar	5	-12 000	-11 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 250	-4 462	-5 906
Forretningsførerhonorar		-35 480	-34 050	-35 747	-37 608
Konsulenthonorar	7	-2 600	-1 640	-1 750	-1 750
Drift og vedlikehold	8	-30 521	-19 238	-10 000	-10 000
Forsikringer		-127 945	-101 170	-111 300	-140 739
Festeavgift		-12 593	-12 639	-13 100	-12 600
Kommunale avgifter	9	-117 736	-117 747	-119 732	-144 007
Energi/fyring		0	-4 678	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-40 756	-35 475	-37 275	-42 800
Andre driftskostnader	10	-2 270	-3 007	-2 934	-3 004
SUM DRIFTSKOSTNADER		-389 217	-346 444	-349 992	-412 106
DRIFTSRESULTAT		215 618	227 956	255 008	288 894
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 089	10 541	10 200	11 200
Finanskostnader	12	-239 091	-140 309	-255 000	-284 810
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-226 002	-129 768	-244 800	-273 610
ÅRSRESULTAT		-10 385	98 188	10 208	15 284
Overføringer:					
Udekket tap		-10 385	0		
Reduksjon udekket tap		0	98 188		



10

Knipleveien Borettslag I

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 500	57 500
SUM ANLEGGSMIDLER		57 500	57 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		39 321	0
Andre kortsiktige fordringer	14	17 243	0
Driftskonto OBOS-banken		54 982	194 674
Sparekonto OBOS-banken		10 421	10 146
SUM OMLØPSMIDLER		121 968	204 820
SUM EIENDELER		179 468	262 320
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	15	-4 682 407	-4 672 022
SUM EGENKAPITAL		-4 680 807	-4 670 422
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 701 661	4 803 284
Borettsinnskudd	17	120 000	120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 821 661	4 923 284
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 300	6 300
Leverandørgjeld		0	2 078
Påløpte renter		24 148	1 080
Påløpte avdrag		7 166	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 614	9 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		179 468	262 320



9

Knipleveien Borettslag I

Pantstillelse	18	5 346 000	5 346 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 26.02.2024
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Håkon Grønlund /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	604 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	604 800

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	35
SUM ANDRE INNTEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692

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 12 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 600
SUM KONSULENTHONORAR	-2 600

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-30 521
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 521

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-37 120
Kommunale avgifter	-80 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 736

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-117
Bank- og kortgebyr	-2 153
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 270

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	275
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 440
Andre renteinntekter	689
SUM FINANSINNTEKTER	13 089

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-239 091
SUM FINANSKOSTNADER	-239 091

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	57 500
SUM BYGNINGER	57 500

Tomten ble festet i 1960 for 200 år fra Trosvik Gård.

Gnr.210/bnr.1

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Fredrikstad Kommune	17 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 243

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-4 902 740
Nedbetalt tidligere	99 456
Nedbetalt i år	101 623
	-4 701 661
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 701 661

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-120 000
SUM BORETTINNSKUDD	-120 000

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	120 000
Pantelån	4 701 661
Påløpte avdrag	7 166
TOTALT	4 828 827

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

Bygninger	57 500
TOTALT	57 500



Innkomne forslag

Forslag: Sjekke vinduer felles

Forslagsstiller: Nan Pettersen

Saksinformasjon: Soveromsvinduer mot skolen er vanskelig å åpne. Det ser ut til at treverket rundt glasset utvider seg og sprekker opp. Sikkert sola som gjør det. Mulig andre sliter med det og.

Forslag til vedtak: Sjekke vinduer felles.

Styrets innstilling: Styret informerer om resultat av siste runde med sjekking av vinduer og tilbudsmottak.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79946260. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016 Drenering, Rørfornyning, Elektrisk

Borettslaget har i 2016 utført en omfattende rehabilitering: Drenering, rørfornyning, oppgradering av det elektriske anlegget, samt maling av bygningsmassen og bytte av kledning.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3622 Selskapsnavn: Knipleveien Borettslag I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. 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: _____

6 av 7

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.