



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 861  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KNAUSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A  
1337 SANDVIKA

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ada Mølbach-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 650 872	2 483 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 650 872</b>	<b>2 483 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	63 951
Annen driftskostnad	4,5	4 272 269	2 873 719
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 329 319</b>	<b>2 937 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 678 447</b>	<b>-454 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	26 129	29 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 129</b>	<b>29 209</b>
Annen rentekostnad	7	133 606	138 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 606</b>	<b>138 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 477</b>	<b>-109 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 785 924</b>	<b>-563 744</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 785 924</b>	<b>-563 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 785 925</b>	<b>-563 744</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 715	41 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 715</b>	<b>41 715</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		5 925	5 925
Obligasjoner		12 000	12 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 925</b>	<b>17 925</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 640</b>	<b>59 640</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 923	2 202
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 923</b>	<b>2 202</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	988 507	627 551
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>988 507</b>	<b>627 551</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 430</b>	<b>629 753</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 063 070</b>	<b>689 393</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	240 800	240 800
Udekket tap	9	-4 860 318	-3 074 393
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 101 118</b>	<b>3 315 193</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 619 518</b>	<b>-2 833 593</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10,12	5 383 981	3 397 695
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 211	55 801
Annen kortsiktig gjeld	11	68 396	69 491
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>298 607</b>	<b>125 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 682 588</b>	<b>3 522 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 063 070</b>	<b>689 393</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 385426

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 861  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KNAUSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A  
1337 SANDVIKA

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Ada Mølbach-Nielsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 971 258 861  
KNAUSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 650 872	2 483 193
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 650 872</b>	<b>2 483 193</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	57 050	63 951
Annen driftskostnad	4,5	4 272 269	2 873 719
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 329 319</b>	<b>2 937 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 678 447</b>	<b>-454 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	6	26 129	29 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 129</b>	<b>29 209</b>
Annen rentekostnad	7	133 606	138 476
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 606</b>	<b>138 476</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-107 477</b>	<b>-109 267</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 785 924</b>	<b>-563 744</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 785 924</b>	<b>-563 744</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 785 925</b>	<b>-563 744</b>



Organisasjonsnr: 971 258 861  
KNAUSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		41 715	41 715
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>41 715</b>	<b>41 715</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		5 925	5 925
Obligasjoner		12 000	12 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>17 925</b>	<b>17 925</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>59 640</b>	<b>59 640</b>
--------------------------	--	---------------	---------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Andre fordringer		14 923	2 202
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 923</b>	<b>2 202</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	988 507	627 551
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>988 507</b>	<b>627 551</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 003 430</b>	<b>629 753</b>
-------------------------	--	------------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 063 070</b>	<b>689 393</b>
----------------------	--	------------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	240 800	240 800
Udekket tap	9	-4 860 318	-3 074 393
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 101 118</b>	<b>3 315 193</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 619 518</b>	<b>-2 833 593</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	10,12	5 383 981	3 397 695
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			
		230 211	55 801
Annen kortsiktig gjeld	11	68 396	69 491
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>298 607</b>	<b>125 292</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 682 588</b>	<b>3 522 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 063 070</b>	<b>689 393</b>



Organisasjonsnr: 971 258 861  
KNAUSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 785 925. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pennco Dokumentnr: 0A16D-TBN0J-CKZGE-XECSH-KE057-U44AP



Revisors beretning - 2020  
Knausen Boligsameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. februar 2021  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OA16D-TBN0J-CKZGE-XEC5I-KE057-U44AP



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-02-15 21:25:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: OA16D-TBN0J-CKZGE-XEC5F-KE057-U44AP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Vedlegg 2

**Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2020**

	Note	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 220 288	2 087 400	2 220 254	2 338 400
Annen driftsinntekt	2	430 584	395 793	407 600	387 600
Sum driftsinntekter		2 650 872	2 483 193	2 627 854	2 726 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	63 951	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	1 476 421	1 582 984	1 617 150	1 688 550
Vedlikehold, innkjøp	5	2 795 848	1 290 735	2 725 000	177 000
Sum driftskostnader		4 329 319	2 937 670	4 399 200	1 922 600
Driftsresultat før finansposter		-1 678 448	-454 476	-1 771 346	803 400
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	26 129	29 209	15 000	15 000
Finanskostnad	7	133 606	138 476	146 000	150 000
Sum finansposter		-107 477	-109 267	-131 000	-135 000
Årsresultat		-1 785 925	-563 744	-1 902 346	668 400

**Knausen Boligsameie**



## Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		14 923	2 202
Sum fordringer		14 923	2 202
Bankinnskudd, kasse o.l	8	988 507	627 551
Sum omløpsmidler		1 003 430	629 753
Sum eiendeler		1 063 070	689 393

Knausen Boligsameie



## Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	9	240 800	240 800
Udekket tap	9	-4 860 318	-3 074 393
Sum egenkapital		-4 619 518	-2 833 593
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 12	5 383 981	3 397 695
Sum langsiktig gjeld		5 383 981	3 397 695
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 211	55 801
Forskudd felleskostnader		30 706	43 693
Annen kortsiktig gjeld	11	37 690	25 798
Sum kortsiktig gjeld		298 607	125 292
Sum gjeld		5 682 588	3 522 986
Sum egenkapital og gjeld		1 063 070	689 393

Knausen Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ada Mølbach-Nielsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eli Kvisvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Bakken  
Styremedlem

**Knausen Boligsameie**



## Noter Knausen Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Felleskostnader	1 518 510	1 478 232	1 518 614	1 544 400
Avdrag ordinære lån	505 974	463 344	505 640	644 000
Renter ordinære lån	195 804	145 824	196 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>2 220 288</b>	<b>2 087 400</b>	<b>2 220 254</b>	<b>2 338 400</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Diverse inntekter	50 000	5 000	20 000	0
Garasjeinntekter	39 300	39 600	40 000	40 000
Oppstillingsplass	28 700	27 800	25 000	25 000
Leilighet/hybel	174 000	174 000	174 000	174 000
Strøm el-bil	16 874	26 703	25 000	25 000
Vaskeriinntekter	4 110	5 090	6 000	6 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	117 600
<b>Sum</b>	<b>430 584</b>	<b>395 793</b>	<b>407 600</b>	<b>387 600</b>



## Noter Knausen Boligsameie

### Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Lønn	0	5 400	0	0
Påløpte feriepenger	0	648	0	0
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 811	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	91	0	0
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>63 951</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Antall ansatte 2020: 1

### Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Strøm nett/kraft	191 899	341 406	300 000	300 000
Veilys	1 288	1 261	1 500	1 500
Vann- og avløpsavgift	252 191	239 147	252 500	259 000
Renovasjon	109 553	94 938	109 500	155 000
Containerleie	19 550	28 726	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	309 542	294 393	320 000	320 000
Forsikring	156 403	143 729	156 500	171 400
Parkering driftsutgifter	5 028	5 000	5 000	5 000
Forvaltning og revisjon	111 596	108 782	111 600	113 600
Innbetalingservice	2 074	2 138	2 000	2 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	4 875	0	0
Brannsikring	0	870	0	0
Kontingent ABBL	500	0	500	500
Kontingent Vellet	17 500	17 500	17 500	17 500
Vaktmestertjeneste	240 000	240 000	240 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	40 963	32 149	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	6 924	2 000	2 000
Renhold	0	5 125	0	0
Renhold renovasjonsanlegg	5 046	0	0	0
Utgifter v/styret	0	5 285	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	2 590	3 249	1 000	1 000
Datautgifter o.l	549	480	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	2 038	771	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	550	550	550
Gebyr Brønnøysund	1 440	0	0	0
Gebyr	5 175	5 686	3 000	5 500
Blomster/gaver	496	0	1 500	1 500
<b>Sum</b>	<b>1 476 421</b>	<b>1 582 984</b>	<b>1 617 150</b>	<b>1 688 550</b>

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 5.062,-



## Noter Knausen Boligsameie

## Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Materialer, redskap, verktøy	3 308	9 546	0	0
Maling, beis, olje	0	603	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	11 813	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 705	6 538	0	0
Skilt	207	1 110	0	0
Port	0	4 828	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 000	21 001	0	0
VedlikeholdVVS	2 554 686	799 691	2 500 000	0
Elektriker, materialer	36 988	6 244	0	0
El-bil anlegg	121 893	353 110	125 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	554	3 104	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	18 640	49 303	0	0
Sand, pukk, salt	0	3 898	0	0
Asfalt	1 536	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	0	52 000
Garasjer	0	900	0	0
Brannsikringstiltak	638	1 266	0	0
Terrasser/balkonger	0	7 291	0	0
Bod	0	10 489	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	125 000
Sum	2 795 848	1 290 735	2 725 000	177 000

## Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renter på restanse	4 116	770	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2 702	13 511	15 000	15 000
Finansinntekt	19 311	14 928	0	0
Sum	26 129	29 209	15 000	15 000

## Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renteutgifter langsiktig lån	133 606	138 476	146 000	150 000
Sum	133 606	138 476	146 000	150 000

## Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Bankinnskudd (driftskonto)	979 949	615 091
Bankinnskudd (driftsko)	8 558	10 225
Skattetrekkkonto	0	2 235
Sum	988 507	627 551

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter



## Noter Knausen Boligsameie

### Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
IB vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Sum vedlikeholdsfond	240 800	240 800
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-3 074 393	-2 510 649
Fra årets resultat	-1 785 925	-563 744
Sum andre fond/udekket tap	-4 860 318	-3 074 393
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 619 518</b>	<b>-2 833 593</b>

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

### Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
Gjeldsbrevlån	1 802 254	2 150 639
Gjeldsbrevlån	1 099 120	1 247 056
Gjeldsbrevlån	2 482 607	0
<b>Sum</b>	<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>

Det er stilt følgende pant:

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Skattetrekk	0	2 235
Arbeidsgiveravgift	0	1 448
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	588
Påløpte feriepenger	0	4 166
Påløpte renter	7 090	6 761
Annen kortsiktig gjeld	25 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>37 690</b>	<b>25 798</b>



Noter Knausen Boligsameie

**Note 12 - Gjeld**

Kreditor:	DnB Bank ASA	Handelsbanken Eiendoms kreditt Filial av Stadshypotek AB	DnB Bank ASA
Formål:	Innvendig rørrehabilitering	Vedlikehold av fasade	Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	<b>16362538320</b>	<b>94907042221</b>	<b>12131069594</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2015
Rentesats:	1.90 %	3.25 %	3.20 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis		
Beregnet innfridd:	30.09.2040	31.07.2027	07.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 247 056	2 150 639
Avdrag i perioden:	17 393	147 936	348 384
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 482 607</b>	<b>1 099 120</b>	<b>1 802 254</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 932 458	286 138	0

**Gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594	49	36 781	1 802 269
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362538320	49	50 665	2 482 585
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042221	49	22 431	1 099 119

**Note 13 - Disponible midler**

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Disponible midler per 01.01	504 462	1 544 324
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 785 925	-563 744
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-513 714	-476 118
Årets endring disponible midler	-2 299 639	-1 039 862
Disponible midler 31.12	704 823	504 462



Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Knausen Boligsameie**

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	09.02.2021
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	09.02.2021



**KPMG AS**  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 785 925. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

#### 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Mo i Rana	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsø
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Lynslet
Drømsen	Kristiansund	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2020  
Knausen Boligsameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 15. februar 2021  
KPMG AS

Svein Wiig  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OA16D-TBN0J-CKZGE-XEC5I-KE057-U44AP



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-02-15 21:25:44Z



Penneo Dokumentnøkkel: OA16D-TBN0J-CKZGE-XEC5I-KE057-U444P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 220 288	2 087 400	2 220 254	2 338 400
Annen driftsinntekt	2	430 584	395 793	407 600	387 600
Sum driftsinntekter		2 650 872	2 483 193	2 627 854	2 726 000
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	57 050	63 951	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	1 476 421	1 582 984	1 617 150	1 688 550
Vedlikehold, innkjøp	5	2 795 848	1 290 735	2 725 000	125 000
Sum driftskostnader		4 329 319	2 937 670	4 399 200	1 870 600
Driftsresultat før finansposter		-1 678 448	-454 476	-1 771 346	855 400
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	6	26 129	29 209	15 000	15 000
Finanskostnad	7	133 606	138 476	146 000	150 000
Sum finansposter		-107 477	-109 267	-131 000	-135 000
Årsresultat		-1 785 925	-563 744	-1 902 346	720 400

Knausen Boligsameie



## Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		14 923	2 202
Sum fordringer		14 923	2 202
Bankinnskudd, kasse o.l	8	988 507	627 551
Sum omløpsmidler		1 003 430	629 753
Sum eiendeler		1 063 070	689 393

Knausen Boligsameie



## Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	9	240 800	240 800
Udekket tap	9	-4 860 318	-3 074 393
Sum egenkapital		-4 619 518	-2 833 593
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 12	5 383 981	3 397 695
Sum langsiktig gjeld		5 383 981	3 397 695
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		230 211	55 801
Forskudd felleskostnader		30 706	43 693
Annen kortsiktig gjeld	11	37 690	25 798
Sum kortsiktig gjeld		298 607	125 292
Sum gjeld		5 682 588	3 522 986
Sum egenkapital og gjeld		1 063 070	689 393

Knausen Boligsameie

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ada Mølbach-Nielsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Eli Kvisvik  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Steinar Bakken  
Styremedlem

**Knausen Boligsameie**



## Noter Knausen Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Felleskostnader	1 518 510	1 478 232	1 518 614	1 544 400
Avdrag ordinære lån	505 974	463 344	505 640	644 000
Renter ordinære lån	195 804	145 824	196 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>2 220 288</b>	<b>2 087 400</b>	<b>2 220 254</b>	<b>2 338 400</b>

### Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Diverse inntekter	50 000	5 000	20 000	0
Garasjeinntekter	39 300	39 600	40 000	40 000
Oppstillingsplass	28 700	27 800	25 000	25 000
Leilighet/hybel	174 000	174 000	174 000	174 000
Strøm el-bil	16 874	26 703	25 000	25 000
Vaskeriinntekter	4 110	5 090	6 000	6 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	117 600
<b>Sum</b>	<b>430 584</b>	<b>395 793</b>	<b>407 600</b>	<b>387 600</b>



## Noter Knausen Boligsameie

## Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Lønn	0	5 400	0	0
Påløpte feriepenger	0	648	0	0
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 811	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	91	0	0
<b>Sum</b>	<b>57 050</b>	<b>63 951</b>	<b>57 050</b>	<b>57 050</b>

Antall ansatte 2020: 1

## Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Strøm nett/kraft	191 899	341 406	300 000	300 000
Veilys	1 288	1 261	1 500	1 500
Vann- og avløpsavgift	252 191	239 147	252 500	259 000
Renovasjon	109 553	94 938	109 500	155 000
Containerleie	19 550	28 726	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	309 542	294 393	320 000	320 000
Forsikring	156 403	143 729	156 500	171 400
Parkering driftsutgifter	5 028	5 000	5 000	5 000
Forvaltning og revisjon	111 596	108 782	111 600	113 600
Innbetalingservice	2 074	2 138	2 000	2 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	4 875	0	0
Brannsikring	0	870	0	0
Kontingent ABBL	500	0	500	500
Kontingent Vellet	17 500	17 500	17 500	17 500
Vaktmestertjeneste	240 000	240 000	240 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	40 963	32 149	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	6 924	2 000	2 000
Renhold	0	5 125	0	0
Renhold renovasjonsanlegg	5 046	0	0	0
Utgifter v/styret	0	5 285	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	2 590	3 249	1 000	1 000
Datautgifter o.l	549	480	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	2 038	771	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	550	550	550
Gebyr Brønnøysund	1 440	0	0	0
Gebyr	5 175	5 686	3 000	5 500
Blomster/gaver	496	0	1 500	1 500
<b>Sum</b>	<b>1 476 421</b>	<b>1 582 984</b>	<b>1 617 150</b>	<b>1 688 550</b>

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 5.062,-



## Noter Knausen Boligsameie

## Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Materialer, redskap, verktøy	3 308	9 546	0	0
Maling, beis, olje	0	603	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	11 813	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 705	6 538	0	0
Skilt	207	1 110	0	0
Port	0	4 828	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 000	21 001	0	0
VedlikeholdVVS	2 554 686	799 691	2 500 000	0
Elektriker, materialer	36 988	6 244	0	0
El-bil anlegg	121 893	353 110	125 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	554	3 104	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	18 640	49 303	0	0
Sand, pukk, salt	0	3 898	0	0
Asfalt	1 536	0	0	0
Garasjer	0	900	0	0
Brannsikringstiltak	638	1 266	0	0
Terrasser/balkonger	0	7 291	0	0
Bod	0	10 489	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	125 000
<b>Sum</b>	<b>2 795 848</b>	<b>1 290 735</b>	<b>2 725 000</b>	<b>125 000</b>

## Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renter på restanse	4 116	770	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2 702	13 511	15 000	15 000
Finansinntekt	19 311	14 928	0	0
<b>Sum</b>	<b>26 129</b>	<b>29 209</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

## Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renteutgifter langsiktig lån	133 606	138 476	146 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>133 606</b>	<b>138 476</b>	<b>146 000</b>	<b>150 000</b>

## Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Bankinnskudd (driftskonto)	979 949	615 091
Bankinnskudd (driftskto)	8 558	10 225
Skattetrekkkonto	0	2 235
<b>Sum</b>	<b>988 507</b>	<b>627 551</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter



## Noter Knausen Boligsameie

### Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
IB vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Sum vedlikeholdsfond	240 800	240 800
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-3 074 393	-2 510 649
Fra årets resultat	-1 785 925	-563 744
Sum andre fond/udekket tap	-4 860 318	-3 074 393
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 619 518</b>	<b>-2 833 593</b>

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

### Note 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
Gjeldsbrevlån	1 802 254	2 150 639
Gjeldsbrevlån	1 099 120	1 247 056
Gjeldsbrevlån	2 482 607	0
<b>Sum</b>	<b>5 383 981</b>	<b>3 397 695</b>

Det er stilt følgende pant:

### Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Skattetrekk	0	2 235
Arbeidsgiveravgift	0	1 448
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	588
Påløpte feriepenger	0	4 166
Påløpte renter	7 090	6 761
Annen kortsiktig gjeld	25 000	5 000
<b>Sum</b>	<b>37 690</b>	<b>25 798</b>



Noter Knausen Boligsameie

**Note 12 - Gjeld**

Kreditor:	DnB Bank ASA	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB	DnB Bank ASA
Formål:	Innvendig rørrehabilitering	Vedlikehold av fasade	Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	<b>16362538320</b>	<b>94907042221</b>	<b>12131069594</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2015
Rentesats:	1.90 %	3.25 %	3.20 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis		
Beregnet innfridd:	30.09.2040	31.07.2027	07.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 247 056	2 150 639
Avdrag i perioden:	17 393	147 936	348 384
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 482 607</b>	<b>1 099 120</b>	<b>1 802 254</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 932 458	286 138	0

**Gjeld**

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594	49	36 781	1 802 269
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362538320	49	50 665	2 482 585
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042221	49	22 431	1 099 119

**Note 13 - Disponible midler**

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Disponible midler per 01.01	504 462	1 544 324
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 785 925	-563 744
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-513 714	-476 118
Årets endring disponible midler	-2 299 639	-1 039 862
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>704 823</b>	<b>504 462</b>



Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Knausen Boligsameie**

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	09.02.2021
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	09.02.2021