



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 27.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		574 400	556 800
Sum inntekter		574 400	556 800
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		333 893	563 966
Sum kostnader		346 444	576 517
Driftsresultat		227 956	-19 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 541	9 103
Sum finansinntekter		10 541	9 103
Annen finanskostnad		140 309	97 957
Sum finanskostnader		140 309	97 957
Netto finans		-129 768	-88 855
Ordinært resultat før skattekostnad		98 188	-108 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 188	-108 572
Årsresultat		98 188	-108 572
Totalresultat		98 188	-108 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 188	-108 572
Sum overføringer og disponeringer		98 188	-108 572



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		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			8 726
Sum fordringer		0	8 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 820	54 362
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 820	54 362
Sum omløpsmidler		204 820	63 089
SUM EIENDELER		262 320	120 589

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 672 022	4 770 210
Sum opptjent egenkapital		-4 672 022	-4 770 210
Sum egenkapital		-4 670 422	-4 768 610
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 803 284	4 762 740
Øvrig langsiktig gjeld		120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 923 284	4 882 740
Sum langsiktig gjeld		4 923 284	4 882 740
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 080	561
Leverandørgjeld		2 078	98
Annen kortsiktig gjeld		6 300	5 800
Sum kortsiktig gjeld		9 458	6 459
Sum gjeld		4 932 742	4 889 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 320	120 589



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404905

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I
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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		574 400	556 800
Sum inntekter		574 400	556 800
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		333 893	563 966
Sum kostnader		346 444	576 517
Driftsresultat		227 956	-19 717
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 541	9 103
Sum finansinntekter		10 541	9 103
Annen finanskostnad		140 309	97 957
Sum finanskostnader		140 309	97 957
Netto finans		-129 768	-88 855
Ordinært resultat før skattekostnad		98 188	-108 572
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 188	-108 572
Årsresultat		98 188	-108 572
Totalresultat		98 188	-108 572
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 188	-108 572
Sum overføringer og disponeringer		98 188	-108 572



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

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		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			
Sum fordringer		0	8 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 820	54 362
Sum omløpsmidler		204 820	63 089
SUM EIENDELER		262 320	120 589
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 672 022	4 770 210



Sum opptjent egenkapital	-4 672 022	-4 770 210
Sum egenkapital	-4 670 422	-4 768 610
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 803 284	4 762 740
Øvrig langsiktig gjeld	120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 923 284	4 882 740
Sum langsiktig gjeld	4 923 284	4 882 740
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 080	561
Leverandørgjeld	2 078	98
Annen kortsiktig gjeld	6 300	5 800
Sum kortsiktig gjeld	9 458	6 459
Sum gjeld	4 932 742	4 889 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	262 320	120 589



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 2023

3622 Knipleveien Borettslag I





Til andelseierne i Knipleveien Borettslag I

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. april 2023 kl. 18.00 i Knipleveien 54.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. 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 onsdag 26. april 2023 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 2022

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Male gjerder
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 30.03.2023
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen

Håkon Grønlund

Fariba Hassan-Nezhadi

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



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.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det budsjettete beløpet på utvendig anlegg, grøftegraving, ble utført og betalt i 2021.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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. 31.12.22: 4,10 %. Løpetiden er 26 år. Opprinnelig 2022.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % 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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knipleveien Borettslag I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Knipleveien Borettslag Is 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 - Knipleveien Borettslag I

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, 11. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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.		56 630	147 946	56 630	195 362
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 188	-108 572	-38 857	10 208
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 902 740	4 845 484	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-4 862 196	-4 828 228	-145 000	-96 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		138 732	-91 316	-183 857	-85 792
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		195 362	56 630	-127 227	109 570
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		204 820	63 089		
Kortsiktig gjeld		-9 458	-6 459		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		195 362	56 630		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	574 400	556 800	574 000	605 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		574 400	556 800	574 000	605 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 551	-1 551	-1 551	-1 692
Styrehonorar	4	-11 000	-11 000	-11 000	-12 000
Revisjonshonorar	5	-4 250	-3 500	-3 605	-4 462
Forretningsførerhonorar		-34 050	-33 215	-34 045	-35 747
Konsulenthonorar	6	-1 640	-1 600	-1 648	-1 750
Drift og vedlikehold	7	-19 238	-281 863	-170 000	-10 000
Forsikringer		-101 170	-86 026	-89 467	-111 300
Festeavgift		-12 639	-12 226	-12 650	-13 100
Kommunale avgifter	8	-117 747	-109 390	-117 707	-119 732
Energi/fyring		-4 678	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-35 475	-33 395	-34 400	-37 275
Andre driftskostnader	9	-3 007	-2 752	-2 884	-2 934
SUM DRIFTSKOSTNADER		-346 444	-576 517	-478 957	-349 992
DRIFTSRESULTAT		227 956	-19 717	95 043	255 008
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 541	9 103	9 200	10 200
Finanskostnader	11	-140 309	-97 957	-143 100	-255 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-129 768	-88 855	-133 900	-244 800
ÅRSRESULTAT		98 188	-108 572	-38 857	10 208
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		98 188	0		



12

Knipleveien Borettslag I

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 500	57 500
SUM ANLEGGSMIDLER		57 500	57 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 778
Andre kortsiktige fordringer		0	5 948
Driftskonto OBOS-banken		194 674	39 303
Sparekonto OBOS-banken		10 146	15 059
SUM OMLØPSMIDLER		204 820	63 089
SUM EIENDELER		262 320	120 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	13	-4 672 022	-4 770 210
SUM EGENKAPITAL		-4 670 422	-4 768 610
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 803 284	4 762 740
Borettsinnskudd		120 000	120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 923 284	4 882 740
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 300	5 800
Leverandørgjeld		2 078	98
Påløpte renter		1 080	561
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 458	6 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 320	120 589



13

Knipleveien Borettslag I

Pantstillelse	15	5 346 000	7 846 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 30.03.2023
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Håkon Grønlund /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /s/

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	574 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	574 400

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 551

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 11 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	-1 640

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 788
Drift/vedlikehold elektro	-2 450
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 238

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 886
Kommunale avgifter	-81 861
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 747

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-146
Trykksaker	-684
Bankgebyr	-2 176
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 007

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	298
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 156
SUM FINANSINNTEKTER	10 541

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 430
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-113 879
SUM FINANSKOSTNADER	-140 309

**NOTE: 12****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: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,40 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-4 845 484	
Nedbetalt tidligere	82 744	
Nedbetalt i år	4 762 740	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2022	-4 902 740	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	99 456	
		-4 803 284
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 803 284



NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	120 000
Pantelån	4 803 284
TOTALT	4 923 284

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

Bygninger	57 500
TOTALT	57 500



INNKOMNE FORSLAG

A. Male gjerder



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.



3622 Knipleveien Borettslag I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

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.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

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.