



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948142937

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 031 376	4 951 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 031 376</b>	<b>4 951 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 842	202 299
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 550	9 595
Annen driftskostnad		3 390 745	3 317 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 615 137</b>	<b>3 529 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 416 239</b>	<b>1 422 309</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 286	37 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 286</b>	<b>37 333</b>
Annen finanskostnad		991 991	860 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>991 991</b>	<b>860 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-943 705</b>	<b>-823 512</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		472 534	598 797
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 708 931	19 708 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		138 304	177 854
Sum varige driftsmidler		19 847 235	19 886 785
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 477	18 018
Sum finansielle anleggsmidler		34 477	18 018
Sum anleggsmidler		19 881 712	19 904 803
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		128 693	118 147
Sum fordringer		128 693	118 147
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 417	2 490 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 261 417	2 490 187
Sum omløpsmidler		2 390 109	2 608 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 400</b>	<b>7 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 072 273	3 599 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 072 273</b>	<b>3 599 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 079 673</b>	<b>3 607 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 655 193	17 113 059
Øvrig langsiktig gjeld		1 184 239	1 168 470
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 839 432</b>	<b>18 281 529</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 839 432</b>	<b>18 281 529</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 325	106 848
Leverandørgjeld		192 756	197 172
Annen kortsiktig gjeld		154 635	320 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>352 716</b>	<b>624 469</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 192 149</b>	<b>18 905 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542870

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 948 142 937  
Knaggen Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 031 376	4 951 356
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 031 376</b>	<b>4 951 356</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		184 842	202 299
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 550	9 595
Annen driftskostnad		3 390 745	3 317 153
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 615 137</b>	<b>3 529 047</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 416 239</b>	<b>1 422 309</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		48 286	37 333
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>48 286</b>	<b>37 333</b>
Annen finanskostnad		991 991	860 845
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>991 991</b>	<b>860 845</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-943 705</b>	<b>-823 512</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		472 534	598 797
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>



Organisasjonsnr: 948 142 937  
Knaggen Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
<b>Varige driftsmidler</b>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19 708 931	19 708 931
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	138 304	177 854
Sum varige driftsmidler	19 847 235	19 886 785
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Andre fordringer	34 477	18 018
Sum finansielle anleggsmidler	34 477	18 018
Sum anleggsmidler	19 881 712	19 904 803
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer		
Sum varer	0	0
<b>Fordringer</b>		
Andre fordringer	128 693	118 147
Sum fordringer	128 693	118 147
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 261 417	2 490 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 261 417	2 490 187
Sum omløpsmidler	2 390 109	2 608 334
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	7 400	7 400



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>7 400</b>	<b>7 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 072 273	3 599 738
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 072 273</b>	<b>3 599 738</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 079 673</b>	<b>3 607 138</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 655 193	17 113 059
Øvrig langsiktig gjeld	1 184 239	1 168 470
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 839 432</b>	<b>18 281 529</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 839 432</b>	<b>18 281 529</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 325	106 848
Leverandørgjeld	192 756	197 172
Annen kortsiktig gjeld	154 635	320 449
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>352 716</b>	<b>624 469</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 192 149</b>	<b>18 905 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>



Organisasjonsnr: 948 142 937  
Knaggen Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4732

Knaggen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Knaggen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

**2. april 2025 kl. 18:00, i Fr. Harders gate 42.**

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vibbo-appen
8. Aviser
9. Utskifting av innhold i heiser
10. Knaggen BRL - generalforsamling
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Knaggen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Kirsten Aune foreslås som fører av protokollen. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

**Vedlegg**  
1. 4732 - årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000.



Sak 7

## Vibbo-appen

Forslag fremmet av:

Marianne Dahl Sørensen Dimitrova

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kanskje ikke akkurat en årsmøtesak. Men kunne ønske at oppslag på tavler også publiseres i Vibbo-appen.

Tenker også at det kan legges ut informasjon/reklame om bruk av fellesarealer i Vibbo. Som feks: Hva finnes av fellesarealer? Hvem kan bruke det? Hvor mye koster det å leie møterommet? Hvor mange bord/stoler er der-størrelse på bord etc. Hvordan brukes vaskerommet? Utendørs arealer? Osv osv. Alle sånne informasjoner er ganske selvfølgelige for "gamle" beboere, men nyttige for nye beboere.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheter for bruk av Vibbo-appen, og utarbeider nødvendig informasjonsmateriell.

Sak 8

## Aviser

Forslag fremmet av:

Åge Vangén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avisbudet legger avisene i gangen.

Det hender at det mangler aviser.....Kan det være at noen forsyner seg?

Dette er kanskje ikke noen sak for årsmøtet.....

Kan vel tas opp på styremøte.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er å sette opp en stor postkasse i nærheten av eksisterende postkasser. Dette til aviser og store postpakker.

Da er det sannsynligvis høyere terskel for å forsyne seg.

Det kan også skrives på navn under lokket, hvem som abonnerer på avisene.



Sak 9

## Utskifting av innhold i heiser

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på utskifting av innmaten i heisene i blokkene. Tilbudet som styret anser som mest hensiktsmessig kommer fra Orona, ved Erik Kristiansen som også var med å montere de opprinnelige heisene. Foreløpig tilbud innebærer en anslagsvis kostnad på NOK 990 000 inkl. MVA per heis. På grunn av store omveltninger i verden har ikke Orona anledning til å komme med et nøyaktig tilbud før Generalforsamlingen, men styret vil forhandle frem en avtale når tilbudet foreligger. Variasjoner i materialkostnader fremover påvirker ikke den første heisen, som foreslås montert i andre halvdel av 2025. Det påvirker heller ikke kostnaden på selve heisen eller de automatiske døråpnerne. Styret vil ta opp lån på omtrent halvparten av den totale summen, og bruke av egne midler til resten.

### Forslag til vedtak

Styret foreslår at Generalforsamlingen tar saken til etterretning.

Sak 10

## Knaggen BRL - generalforsamling

Forslag fremmet av:  
Jon Ivar Harildstad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

### Forslag til styremedlem

### Forslag til vedtak

Steinar Iversen velges til styremedlem

Forslagsstiller Jon Harildstad

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



Sak 12

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## STYRETS ÅRSRAPPORT

Styret har i perioden bestått av tre faste medlemmer og én møtende vara. Styret har avholdt tolv møter i perioden, inkludert dugnad, sommerfest, rakfisklag og regnskapsmøte. Av disse møtene er det lagt ut felles informasjon til beboerne der det er saker som er av felles interesse.

I perioden har styret jobbet med å innhente tilbud på modernisering av heisene i blokkene etter en rekke hendelser med heisene i perioden. Styret har gjennomført befaringer med leverandører og vurdert alternative løsninger. I perioden har det vært behov for en rekke reparasjoner av heisene, hvor en kom på over NOK 120 000. Det er ingen grunn til å anta at frekvensen på disse reparasjonene vil avta fremover, eller at kostnadene på reparasjonene vil synke.

Styret har forhandlet forsikring for sameiet for perioden og fremover. Obos kontaktet styret om en mottatt faktura på NOK 373 000 fra Tryg forsikring. Styret byttet etter forhandlinger forsikringsselskap til Fremtind, og har jobbet frem en avtale på NOK 197 000.

Styret har bygget nytt rekkverk i leilighet på bakkeplan i FH 42, og har revet gammelt rekkverk og kjørt bort materialer. Det skal også bygges nytt i OM 78 med resterende materialer.

Styret har ellers fulgt opp utskiftning av motorer i garasjene, fulgt opp drift av vaskeriet, og har svart på generelle henvendelser fra beboerne.



## **ÅRSREGNSKAPET**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

## **Resultat**

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

## **Disponible midler**

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

## **BUDSJETT 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 983 865</b>	<b>1 850 950</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		472 534	598 797
Tilbakeføring av avskrivning	14	39 550	9 595
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-187 449
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-457 866	-285 877
Innsk. øremerk. bankkto		-690	-2 151
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>53 528</b>	<b>132 915</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 037 393</b>	<b>1 983 865</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 390 109	2 608 334
Kortsiktig gjeld		-352 716	-624 469
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 037 393</b>	<b>1 983 865</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 960 828	4 406 594	4 978 000	5 197 000
Andre inntekter	3	70 548	544 762	508 428	30 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>5 031 376</b>	<b>4 951 356</b>	<b>5 486 428</b>	<b>5 227 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 842	-24 999	-27 000	-27 000
Styrehonorar	5	-150 000	-165 300	-170 000	-170 000
Avskrivninger	14	-39 550	-9 595	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 788	-9 330	-9 900	-10 000
Andre honorarer		-12 000	-12 000	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-170 970	-162 365	-172 000	-181 000
Konsulenthonorar	7	-20 550	-26 782	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-520 008	-310 310	-490 000	-503 000
Forsikringer		-197 062	-138 654	-153 000	-217 000
Kommunale avgifter	9	-1 316 479	-1 123 655	-1 234 000	-1 400 000
Ladekostnader EL-bil		0	-7 240	0	0
Energi/fyring		-57 012	-493 762	-608 428	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-488 318	-458 849	-485 000	-520 000
Andre driftskostnader	10	-595 759	-571 407	-573 000	-625 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 615 137</b>	<b>-3 529 047</b>	<b>-4 002 128</b>	<b>-3 793 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 416 239</b>	<b>1 422 309</b>	<b>1 484 300</b>	<b>1 434 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	48 286	37 333	0	40 000
Finanskostnader	12	-991 991	-860 845	-969 600	-1 020 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-943 705</b>	<b>-823 512</b>	<b>-969 600</b>	<b>-980 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>472 534</b>	<b>598 797</b>	<b>514 700</b>	<b>454 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		472 534	598 797		



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

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
Andre varige driftsmidler	14	138 304	177 854
Miljøbankkonto, øremerket		34 477	18 018
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 881 712</b>	<b>19 904 803</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		126 719	118 147
Andre kortsiktige fordringer	15	1 973	0
Driftskonto OBOS-banken		1 036 552	1 372 515
Sparekonto OBOS-banken		1 224 864	1 117 671
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 390 109</b>	<b>2 608 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		4 072 273	3 599 738
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 079 673</b>	<b>3 607 138</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 655 193	17 113 059
Borettsinnskudd	17	1 153 000	1 153 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	31 239	15 470
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 839 432</b>	<b>18 281 529</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		192 756	197 172
Påløpte renter		5 325	85 617
Påløpte avdrag		0	21 231
Energiavregning	19	154 635	316 260
Annen kortsiktig gjeld		0	4 189
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>352 716</b>	<b>624 469</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>22 271 821</b>	<b>22 513 137</b>
Pantstillelse	20	19 153 000	19 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 04.03.2025  
Styret i Knaggen Borettslag

Svein Erik Høyem /s/

Jan Foss /s/

Vidar Granseth /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har avregning av fjernvarme som tidligere har blitt ført via resultat-regnskapet. Fra og med i år blir dette kun ført i balansen. Som følge av dette blir inntekter og kostnader på energi/fyring lavere.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 792 968
Garasjeleie	184 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 977 768</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-16 940
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 960 828</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	67 327
Utleie	3 221
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>70 548</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 842
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 842</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 788.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 550
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 550</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 455
Drift/vedlikehold VVS	-131 432
Drift/vedlikehold elektro	-608
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 795
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 907
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 100
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 312
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-13 067
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 554
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 331
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-520 008</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-473 048
Vann- og avløpsavgift	-601 620
Renovasjonsavgift	-241 811
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 316 479</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 056
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 468
Diverse leiekostnader/leasing	-1 016
Driftsmateriell	-9 342
Lyspærer og sikringer	-6 339
Vaktmestertjenester	-313 505
Renhold ved firmaer	-93 993
Snørydding	-83 888
Gressklipping	-58 119
Andre fremmede tjenester	-1 169
Kontor- og datarekvisita	-580
Trykksaker	-3 885
Andre kontorkostnader	-332
Porto	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-2 425
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-595 759</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 757
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 529
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>48 286</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-991 991
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-991 991</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1967	3 892 806
Heis/garasjer	3 475 811
Tilgang 2002	7 727 089
Tilgang 1988	4 135 143
Tilgang 1991	96 551
Tilgang 1998	177 671
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>19 505 071</b>

Tomten ble kjøpt i 1967.

Gnr.1/bnr.3604

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	172 000	
Avskrevet tidligere	-5 733	
Avskrevet i år	-34 400	
		131 867
<b>TRENINGSUTSTYR</b>		
Tilgang 2023	15 449	
Avskrevet tidligere	-3 862	
Avskrevet i år	-5 150	
		6 437
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>138 304</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-39 550****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri for desember		1 973
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 973</b>

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

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-17 955 795	
Nedbetalt tidligere	842 736	
Nedbetalt i år	457 866	
		-16 655 193
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-16 655 193</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967		-1 153 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-1 153 000</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-31 239
		<b>-31 239</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -299 983

**SUM INNETEKTER -299 983**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 145 348

**SUM KOSTNADER 145 348**

**SUM ENERGIAVREGNING -154 635**

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 153 000

Pantelån 16 655 193

**TOTALT 17 808 193**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 19 505 071

Tomt 203 860

**TOTALT 19 708 931**



Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knaggen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

18 av 22

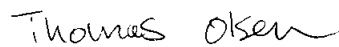
4732 - årsrapport og årsregnskap.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 5. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

  
Thomas Walter Kvam Olsen  
Statsautorisert revisor



## Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Ladestasjon for elbil
2022	Oppgradering av vaskeriet
2021	Nytt gulv i møterom
2021	Rehabilitering av avløpsrør Fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger. Utført av TT-Teknikk AS.
2018	Ny takluke i Fr. Harders gate 42 Utført av Byggeservice Przygocki
2018	Utbedring og vedl.hold tak alle blokker. Montert 6 sikringspunkter på hvert tak. Utført av Nortak.
2018	Opparbeidet ny park.plass i Fr.H. gt.42. Utført av Nydahl Anlegg AS.
2018	Nytt skur for våt - og restavfall i Fr. Harders gate 42. Utført av Geir P. Myrland.
2018	Kontrollert og utbedret alle strømskap. Utført av Elmontasje AS.
2017	Rehabilitering alle bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2017	Malt vegger/tak, alle etasjer og avfallsrom. Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017	Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene. Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Lagt fliser i alle kjellerinnganger. Utført av Th. Johansen & Sønner AS
2017	Vasket og malt garasjene med 2 strøk. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Spyling av avløpsrør og bunnledninger. Utført av Flagstad AS
2016	Lagt nytt tak på garasjer. Utført av Bygg og Malersenter Geir P. Myrland
2016	Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015	Nytt låssystem i alle dører. Leverandør: Hedmark Låsservice.
2015	Automatisk avlesning av radiatorer. Utført av ista
2015	Vedlikehold av møterommet Montert oppvaskmaskin og kjøkkenbenk med plass til dekketøy
2015	Mer lys ved kjellerbodene Gjelder O. Melvolds gate 78 og Fr. Harders gate 42
2014	Nye porttelefoner Leverandør: Hedmark Låsservice
2014	Vannsjekk i alle leiligheter Utført av OBOS Prosjekt
2009	Kjellernedgang i O. Melvolds gate 76
2007	Nye sikringsskap, fellesmåling strøm
2002	Garasjer
2001 - 2002	Balkonger
1998	Nye dører inngangspartier, porttelefon
1997	Heis
1991	Fellesrom
1987 - 1988	Rehabilitering Etterisolering, ny fasade og vinduer



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25

Selskapsnummer: 4732 Selskapsnavn: Knaggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.