



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	948 675 714
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KNAUSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse:	V/ Johanne Christine Henriksen Knausen 33 9018 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Johanne Christine Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	17.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	16 176 014	15 339 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 176 014</b>	<b>15 339 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	502 188	495 559
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	25 585
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	10 443 521	7 205 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 945 708</b>	<b>7 727 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 230 306</b>	<b>7 612 828</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>486 396</b>	<b>184 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 522 148</b>	<b>3 100 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 035 752</b>	<b>-2 916 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 230 305</b>	<b>7 612 828</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 194 554	4 696 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,24	64 823 959	66 192 299
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 823 959</b>	<b>66 192 299</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 139 613</b>	<b>69 386 802</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		89 819	86 912
Andre fordringer		938 956	831 747
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 775</b>	<b>918 659</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	21	15 758 467	13 955 706
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 442 812</b>	<b>10 761 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 471 587</b>	<b>11 679 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 611 200</b>	<b>81 066 664</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 469 397</b>	<b>-14 166 172</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>	22	<b>-7 255 542</b>	<b>-9 450 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	24,25	69 127 427	71 359 293
Øvrig langsiktig gjeld	23,24	17 927 250	17 927 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>87 054 677</b>	<b>89 286 543</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 054 677</b>	<b>89 286 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 084 886	589 211
Skyldige offentlige avgifter		6 194	925
Annen kortsiktig gjeld	24,25	720 985	640 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 812 065</b>	<b>1 230 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 866 742</b>	<b>90 516 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 611 200</b>	<b>81 066 664</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 372335

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 675 714  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KNAUSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: V/ Johanne Christine Henriksen  
Knausen 33  
9018 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johanne Christine Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	16 176 014	15 339 831
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 176 014</b>	<b>15 339 831</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	502 188	495 559
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	25 585
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	10 443 521	7 205 859
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 945 708</b>	<b>7 727 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 230 306</b>	<b>7 612 828</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>486 396</b>	<b>184 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 522 148</b>	<b>3 100 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 035 752</b>	<b>-2 916 053</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 194 554	4 696 775
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 696 775</b>



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18,19,20, 64 823 959 66 192 299  
Sum varige driftsmidler 64 823 959 66 192 299

Sum anleggsmidler 73 139 613 69 386 802

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 89 819 86 912  
Andre fordringer 938 956 831 747  
Sum fordringer 1 028 775 918 659

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 21 15 758 467 13 955 706  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 7 442 812 10 761 203

Sum omløpsmidler 8 471 587 11 679 862

SUM EIENDELER 81 611 200 81 066 664

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital -9 469 397 -14 166 172

Sum egenkapital 22 -7 255 542 -9 450 097

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 24,25 69 127 427 71 359 293  
Øvrig langsiktig gjeld 23,24 17 927 250 17 927 250  
Sum annen langsiktig gjeld 87 054 677 89 286 543



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 054 677</b>	<b>89 286 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 084 886	589 211
Skyldige offentlige avgifter		6 194	925
Annen kortsiktig gjeld	24,25	720 985	640 081
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 812 065</b>	<b>1 230 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 866 742</b>	<b>90 516 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 611 200</b>	<b>81 066 664</b>



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



		<b>Årsregnskap 2023 Knausen Borettslag</b>			
	<b>Note</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2024</b>
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	16 133 724	16 118 495	15 198 484	17 222 540
Andre driftsinntekter	2	42 290	46 000	141 347	26 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>16 176 014</b>	<b>16 164 495</b>	<b>15 339 831</b>	<b>17 248 540</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	177 188	149 186	145 559	234 475
Styrehonorar	4	325 000	325 000	350 000	345 000
Revisjonshonorar	5	15 160	14 000	13 781	16 000
Forretningsførerhonorar		233 460	233 461	224 916	245 133
Konsulenttjenester	6	2 680 103	44 000	35 286	47 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 009 328	1 561 000	798 811	1 653 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	50 525	32 000	28 838	34 000
Annet vedlikehold	9	660 012	640 000	858 426	698 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	246 317	212 000	199 834	255 500
Kostnader TV/Internett		1 083 297	1 120 944	1 100 892	1 196 922
Forsikringsskader	11	20 000	0	10 000	0
Forsikring	12	576 478	527 200	495 839	611 223
Kontingenter		77 200	77 200	77 200	78 900
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 464 863	3 428 000	3 155 704	3 604 925
Energi og brensel	14	136 874	128 000	113 931	140 000
Andre driftskostnader	15	189 904	149 000	92 401	185 000
Avskrivninger		0	0	25 585	0
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 945 708</b>	<b>8 640 991</b>	<b>7 727 003</b>	<b>9 345 078</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 230 306</b>	<b>7 523 504</b>	<b>7 612 828</b>	<b>7 903 462</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	486 396	130 000	184 939	130 000
Finanskostnader	17	3 522 148	3 239 492	3 100 992	3 980 237
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-3 035 752</b>	<b>-3 109 492</b>	<b>-2 916 053</b>	<b>-3 850 237</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 414 012</b>	<b>4 696 775</b>	<b>4 053 225</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 194 554</b>	<b>4 414 012</b>	<b>4 696 775</b>	<b>4 053 225</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		2 194 554	0	4 696 775	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>2 194 554</b>	<b>0</b>	<b>4 696 775</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		10 449 646	10 449 646	9 280 132	6 659 524
Periodens resultat		2 194 554	4 414 012	4 696 775	4 053 225
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		0	0	25 585	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		1 368 340	0	-586 329	0
Avdrag på lån		-2 231 865	-2 272 027	-2 296 048	-2 097 954
Innskudd øremerkede midler		-5 121 151	-5 000 000	-670 470	-1 200 000
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-3 790 122</b>	<b>-2 858 015</b>	<b>1 169 514</b>	<b>755 271</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>6 659 524</b>	<b>7 591 631</b>	<b>10 449 646</b>	<b>7 414 795</b>

Knausen Borettslag - Årsregnskap 2023



## Balanse desember 2023 Knausen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 24	61 445 959	61 445 959
Tomter	19, 24	3 378 000	3 378 000
Rehabilitering	20, 24	0	1 368 340
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>64 823 958</b>	<b>66 192 298</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	21	8 315 655	3 194 503
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>8 315 655</b>	<b>3 194 503</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 139 613</b>	<b>69 386 802</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		89 819	79 508
Fordringer forsikringsoppgjør		0	7 404
Forskuddsfakturerte kostnader		938 920	831 747
Kundefordringer		36	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 028 775</b>	<b>918 659</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		7 418 334	10 741 025
Innestående på skattetrekkskonto		24 478	20 178
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>7 442 812</b>	<b>10 761 203</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 471 587</b>	<b>11 679 862</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>81 611 200</b>	<b>81 066 664</b>

Knausen Borettslag



## Balanse desember 2023 Knausen Borettslag

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-9 469 397	-14 166 172
Årets endringer i egenkapital		2 194 554	4 696 775
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>22</b>	<b>-7 255 542</b>	<b>-9 450 097</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	24, 25	69 127 427	71 359 293
Borettsinnskudd	23, 24	17 927 250	17 927 250
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>87 054 677</b>	<b>89 286 543</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 037	33 653
Leverandørgjeld		1 084 886	589 211
Skyldig off. myndigheter		6 194	925
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 974	11 708
Påløpne renter		385 499	311 914
Påløpne avdrag	24, 25	222 174	238 915
Gjeld finansieringsforetak		93 301	43 851
Forskudd fra kunder		0	40
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 812 065</b>	<b>1 230 218</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 866 742</b>	<b>90 516 760</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>81 611 200</b>	<b>81 066 664</b>

31.12.23

Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen  
Styreleder

Adrian Svendsen  
Styremedlem

Andreas Fjeldsøe  
Styremedlem

Inga Wigdahl Kaspersen  
Styremedlem

Maria Aleksandra Ludvigsen  
Styremedlem

Knausen Borettslag



## Knausen Borettslag - noter

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

#### Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

#### Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

#### Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

#### Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



## Knausen Borettslag - noter

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	8 664 960	8 664 757	7 877 472	9 097 995
Garasjeleie	525 780	526 423	513 064	525 780
Parkeringsleie	85 200	70 200	62 400	99 000
Renter lån	3 239 844	3 239 492	3 005 400	3 980 237
TV - Internett	1 120 944	1 120 944	1 204 320	1 196 922
Inntekter dugnad	115 800	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 852	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 272 344	2 272 027	2 311 176	2 097 954
<b>Sum</b>	<b>16 133 724</b>	<b>16 118 495</b>	<b>15 198 484</b>	<b>17 222 540</b>

Borettslaget består av 193 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter elbillading	40 590	40 000	33 022	20 000
Andre inntekter	1 700	6 000	108 325	6 000
<b>Sum</b>	<b>42 290</b>	<b>46 000</b>	<b>141 347</b>	<b>26 000</b>

Andre inntekter er fakturert beboere for nøkler til søppelcontainer.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	116 447	104 000	97 569	125 000
Påløpte feriepenger	13 974	12 480	11 708	18 000
Andre honorarer	10 000	0	0	50 000
Arbeidsgiveravgift	35 664	32 706	35 356	41 475
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 104	0	925	0
<b>Sum</b>	<b>177 188</b>	<b>149 186</b>	<b>145 559</b>	<b>234 475</b>

Borettslaget har ingen ansatte, men har utbetalt timelønn til midlertidige sommerhjelpere.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Andre honorar kr 10 000 er utbetalt til Knausen Borettslags representant i Stakkevollan Velforening.

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	325 000	325 000	350 000	345 000
<b>Sum</b>	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>	<b>350 000</b>	<b>345 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.



## Knausen Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	15 160	14 000	13 781	16 000
<b>Sum</b>	<b>15 160</b>	<b>14 000</b>	<b>13 781</b>	<b>16 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva

### Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for økonomisk rådgivning	2 250	32 000	24 050	34 000
Teknisk rådgivning	2 677 853	12 000	11 236	13 000
<b>Sum</b>	<b>2 680 103</b>	<b>44 000</b>	<b>35 286</b>	<b>47 000</b>

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord.

Teknisk rådgivning er årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS kr 11 236 levert av Bonord.

For årene 2021, 2022 og 2023 har det blitt kostnadsført i forbindelse med forprosjektering følgende oppsummert pr leverandør:

Asplan Viak kr 2 405 583

Bonord kr 241 500

Berg Betong kr 5 312

Troms Byggforvaltning kr 14 221

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	649 328	1 000 000	327 064	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	317 089	500 000	173 882	520 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	28 783	50 000	297 864	53 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	14 128	11 000	0	80 000
<b>Sum</b>	<b>1 009 328</b>	<b>1 561 000</b>	<b>798 811</b>	<b>1 653 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	7 423	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	43 102	32 000	28 838	34 000
<b>Sum</b>	<b>50 525</b>	<b>32 000</b>	<b>28 838</b>	<b>34 000</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.



## Knausen Borettslag - noter

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	299 604	299 000	581 485	378 000
Renhold	3 694	0	0	0
Snøbrøyting og gressklipping	287 059	236 000	215 903	250 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	2 550	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 022	70 000	26 824	25 000
Annet vedlikehold	53 633	35 000	31 664	45 000
<b>Sum</b>	<b>660 012</b>	<b>640 000</b>	<b>858 426</b>	<b>698 000</b>

Annet vedlikehold er kostnader i forbindelse med dugnad slik som leie container og avfallstømming samt utbetaling av dugnadspenger. Dugnadspenger innbetales igjennom felleskostnadene og de som har deltatt på dugnad får pengene refundert fra borettslaget.

### Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	884	0	0	1 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	7 745	32 000	32 216	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	237 689	180 000	167 618	254 000
<b>Sum</b>	<b>246 317</b>	<b>212 000</b>	<b>199 834</b>	<b>255 500</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>

Boligselskapet har hatt to forsikringsskade i 2023. Egenandel kr 10 000.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	560 359	512 000	480 579	594 000
Premie sikringsfond felleskostnader	16 119	15 200	15 260	17 223
<b>Sum</b>	<b>576 478</b>	<b>527 200</b>	<b>495 839</b>	<b>611 223</b>

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 639 938	2 600 000	2 327 290	2 780 000
Eiendoms- og festeavgift	824 925	828 000	828 413	824 925
<b>Sum</b>	<b>3 464 863</b>	<b>3 428 000</b>	<b>3 155 704</b>	<b>3 604 925</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	136 874	128 000	113 931	140 000
<b>Sum</b>	<b>136 874</b>	<b>128 000</b>	<b>113 931</b>	<b>140 000</b>

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	4 000	0	5 000
Annen leiekostnad	11 231	6 000	5 901	7 000
Verktøy	44 212	16 000	1 870	17 000
Inventar	1 411	6 000	0	7 000
Driftsmateriale	18 028	0	21 268	20 000
Datautstyr (hardware)	13 686	10 000	0	11 000
Arbeidsklær og verneutstyr	20 396	0	7 665	5 000
Kontorrekvisita	19 578	22 000	22 185	24 000
Kurs, reiser, møter	0	8 000	1 000	8 000
Elektronisk kommunikasjon	42 726	4 000	3 781	5 000
Drivstoff	1 007	0	0	0
Styrekostnader	638	15 000	11 434	16 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 608	0	8 095	2 000
Bank og kortgebyrer	5 153	5 000	3 965	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	438	0	-3 500	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	2 791	15 000	1 664	16 000
Andre driftskostnader	3 999	35 000	4 072	37 000
<b>Sum</b>	<b>189 904</b>	<b>149 000</b>	<b>92 401</b>	<b>185 000</b>

Andre driftskostnader er tømming hundebokser.

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	486 396	130 000	184 939	130 000
<b>Sum</b>	<b>486 396</b>	<b>130 000</b>	<b>184 939</b>	<b>130 000</b>

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 522 148	3 239 492	3 100 992	3 980 237
<b>Sum</b>	<b>3 522 148</b>	<b>3 239 492</b>	<b>3 100 992</b>	<b>3 980 237</b>

### Note 18 - Bygninger

	Kostpris	Fiber Lagerbygg/konto vaktmester	Garasjeanlegg	Renovering	Renovering	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	58 756 611	880 592	718 340	50 000	430 149	14 167
Anskaffelsesår :	1977	2009	2009	2002	2014	2015
Antatt levetid i år :						

	Renovering	Infrastruktur elbillading
Anskaffelseskost pr.01.01 :	250 000	346 100
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	250 000	346 100
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	250 000	346 100
Anskaffelsesår :	2016	2021
Antatt levetid i år :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.



## Knausen Borettslag - noter

### Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 378 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 378 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 378 000
Anskaffelsesår :	1977
Antatt levetid i år :	

Gnr 125/bnr 387

### Note 20 - Rehabilitering

	2023	2022
Rehabilitering av bygningsmassen - forprosjekt		
Prosjekt/byggeledelse fra BONORD	0	172 200
Asplan Viak	0	1 176 606
Troms Byggforvaltning	0	14 221
Berg Betong	0	5 313
Ompostering av kostnader for 2021 og 2022 til konsulenthonorar	-1 368 340	
<b>Sum påløpt rehabilitering</b>	<b>0</b>	<b>1 368 340</b>

Kostnader for 2021 og 2022 forprosjekt rehabilitering er ompostert i 2023 til konsulenthonorar jmf note 6. Fakturaer for 2023 har blitt bokført på konsulenthonorar og fremkommer ikke i denne noten.

### Note 21 - Øremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	3 194 503	2 524 034
Innskudd	5 121 151	670 470
<b>Sum</b>	<b>8 315 655</b>	<b>3 194 503</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 22 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-9 469 397	-14 166 172
Årets endringer i egenkapital	2 194 554	4 696 775
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-7 255 542</b>	<b>-9 450 097</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. noten om bygninger. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

## Knausen Borettslag - noter



**Knausen Borettslag - noter**

Note

**Note 23 - Borettsinnskudd**

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Borettsinnskudd		17 927 250	17 927 250
<b>Sum</b>	<b>24</b>	<b>17 927 250</b>	<b>17 927 250</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 24 - Pantestillelser**

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bokført gjeld sikret med pant 31.12		87 276 851	89 525 458
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12		64 823 958	66 192 298



## Knausen Borettslag - noter

### Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:		Renovering
Lånenummer:	12127222493	007
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013
Rentesats:	5.30 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.01.2039	01.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	72 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 749 745	59 848 462
Avdrag i perioden:	519 839	1 728 767
Lånesaldo 31.12:	11 229 906	58 119 695

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	18	365 521	6 579 378
	2	358 511	717 022
	3	358 507	1 075 521
	5	352 339	1 761 695
	11	352 335	3 875 685
	6	340 851	2 045 106
	6	340 846	2 045 076
	3	333 832	1 001 496
	10	327 660	3 276 600
	1	327 655	327 655
	9	322 920	2 906 280
	22	322 915	7 104 130
	1	322 911	322 911
	35	298 240	10 438 400
	2	265 712	531 424
	15	265 708	3 985 620
	34	241 033	8 195 122
	3	210 330	630 990
	6	185 655	1 113 930
	1	185 650	185 650
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	18	70 626	1 271 268
	2	69 272	138 544
	3	69 271	207 813
	5	68 079	340 395
	11	68 078	748 858
	6	65 859	395 154
	6	65 858	395 148

## Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

3	64 503	193 509
10	63 311	633 110
1	63 310	63 310
9	62 395	561 555
22	62 394	1 372 668
1	62 393	62 393
35	57 626	2 016 910
2	51 341	102 682
15	51 340	770 100
34	46 572	1 583 448
3	40 640	121 920
6	35 872	215 232
1	35 871	35 871



Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Knausen Borettslag**

Styreleder	Johanne Christine Henriksen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Andreas Fjeldsøe (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Adrian Svendsen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Inga Wigdahl Kaspersen (sign.)	03.04.2024



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø  
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Pennco document key: L1C6A-6D8KE-ZYIJB-7NMFV-14ITD-SBN1X



# 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."

## Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-04 12:31:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L1 06A-6DSKE-ZYUB-7NMFN-14ITD-SBN1X

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/validator>