



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 443
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		281 856	268 416
Sum inntekter		281 856	268 416
Kostnader			
Lønnskostnad		11 351	24 265
Annen driftskostnad		174 345	332 364
Sum kostnader		185 696	356 628
Driftsresultat		96 160	-88 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 772	2 930
Sum finansinntekter		2 772	2 930
Annen finanskostnad		11 835	14 424
Sum finanskostnader		11 835	14 424
Netto finans		-9 063	-11 494
Ordinært resultat før skattekostnad		87 097	-99 706
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 097	-99 706
Årsresultat		87 097	-99 706
Totalresultat		87 097	-99 706
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 097	-99 706
Sum overføringer og disponeringer		87 097	-99 706



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 450	365 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			2 796
Sum fordringer		0	2 796
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		242 104	179 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 104	179 833
Sum omløpsmidler		242 104	182 629
SUM EIENDELER		607 554	548 079

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 768	155 865
Sum opptjent egenkapital		-68 768	-155 865
Sum egenkapital		-67 168	-154 265
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		529 172	558 228
Øvrig langsiktig gjeld		133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld		662 772	691 828
Sum langsiktig gjeld		662 772	691 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		66	63
Leverandørgjeld		35	254
Skyldige offentlige avgifter			163
Annen kortsiktig gjeld		11 849	10 035
Sum kortsiktig gjeld		11 950	10 516
Sum gjeld		674 722	702 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		607 554	548 079



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465779

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 443
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLERAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		281 856	268 416
Sum inntekter		281 856	268 416
Kostnader			
Lønnskostnad		11 351	24 265
Annen driftskostnad		174 345	332 364
Sum kostnader		185 696	356 628
Driftsresultat		96 160	-88 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 772	2 930
Sum finansinntekter		2 772	2 930
Annen finanskostnad		11 835	14 424
Sum finanskostnader		11 835	14 424
Netto finans		-9 063	-11 494
Ordinært resultat før skattekostnad		87 097	-99 706
Ordinært resultat etter skattekostnad		87 097	-99 706
Årsresultat		87 097	-99 706
Totalresultat		87 097	-99 706
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 097	-99 706
Sum overføringer og disponeringer		87 097	-99 706



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		365 450	365 450
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			2 796
Sum fordringer		0	2 796

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		242 104	179 833
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		242 104	179 833

Sum omløpsmidler		242 104	182 629
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		607 554	548 079
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		68 768	155 865



Sum opptjent egenkapital	-68 768	-155 865
Sum egenkapital	-67 168	-154 265
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	529 172	558 228
Øvrig langsiktig gjeld	133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld	662 772	691 828
Sum langsiktig gjeld	662 772	691 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	66	63
Leverandørgjeld	35	254
Skyldige offentlige avgifter		163
Annen kortsiktig gjeld	11 849	10 035
Sum kortsiktig gjeld	11 950	10 516
Sum gjeld	674 722	702 344
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	607 554	548 079



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note
5

Obligatorisk tjenestepensjon
Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

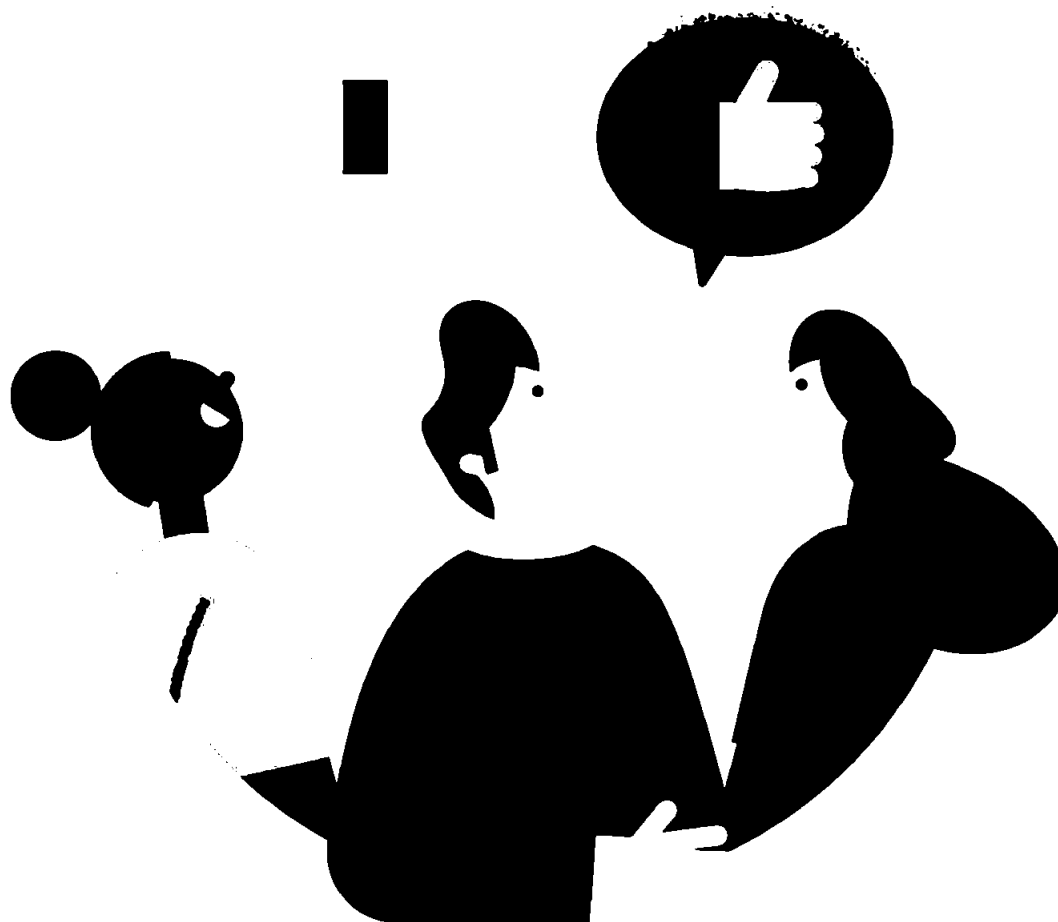
Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



1



Årsmøte 2022

3634 Kniplebakken Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Kniplebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, mandag 13.6.2022 kl. 18.00 i hagen i borettslaget.

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Kniplebakken Borettslag 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 hvis 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.

BESKYTTET



Innkallelse til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kniplebakken Borettslag
avholdes mandag 13.6.2022 kl. 18.00 i borettslaget.

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 møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 9.5.2022
Styret i Kniplebakken Borettslag

Emilie Thorvaldsen /s/

Thomas Andreassen /s/

Steven Knutsson /s/

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 14.6.2021 har borettslagets styre bestått av:

Styret

Leder	Emilie Thorvaldsen	Fossumveien 2 A
Styremedlem	Thomas Andreassen	Fossumveien 2B
Styremedlem	Steven Knutsson	Fossumveien 2 A
Varamedlem	Per Bjørge Gundersen	Knipleveien 62

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Kniplebakken Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kniplebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169443 og ligger i Fredrikstad med adresse Fossumveien 2A-B Gårdsnummer 208 og bruksnummer 220 og 284

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.

Kniplebakken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige generalforsamling hatt to styremøter.

Det blir gjennomført en felles dugnad våren 2022.

Det planlegges husvask og maling av de røde delene av bygningen. Det ble satt av 35 000 kroner til dette i budsjettet for 2022. Styret har bestemt at dette skal gjøres høsten 2022 eller våren 2023. Innhenting av anbud må gjøres av det nye styret.

Kjøp av ny gressklipper og maling av de to røde utgangsdørene er planlagt innen kort tid.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

BESKYTTET

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 281.856.

Dette er 5 % mer enn budsjettert, da styret besluttet 5 % økning i felleskostnader i oktober 2020 og budsjettet ikke er oppdatert på dette punkt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 185.696.

Dette er ca kr. 15.000 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke utført vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 87.097 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 230.154 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 45.000 til utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Eiendomsskatt er økt fra kr. 15.000 i 2021 til kr. 23.000 i 2022. Øvrige kommunale avgifter i 2022 ligger an til å bli kr. 54.000. Samlet økning i kommunale avgifter utgjør kr. 20.000

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er uforandret fra året før. Premien fastsettes på bakgrunn av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt skadehistorikken i Kniplebakken.

Lån

Kniplebakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er et annuitetslån med flytende rente med for tiden 2,75 % nominell rente og det innfris etter betalingsplanen den 30.4.2037

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 3 % med virkning fra 1.1.2022. Dette er tatt hensyn til i budsjettet for 2022.



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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler i 2022 med kr. 12.000.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kniplebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 befetning - Kniplebakken Borettslag

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, 12. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	172 113	299 323	172 113	230 154
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	87 097	-99 706	55 000	18 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -29 056	-27 503	-29 000	-30 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	58 041	-127 209	26 000	-12 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	230 154	172 113	198 113	218 154

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	242 104	182 629
Kortsiktig gjeld	-11 950	-10 516
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	230 154	172 113

KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

BESKYTTET



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	281 856	268 416	268 000	282 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		281 856	268 416	268 000	282 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 351	-14 765	-6 000	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-9 500	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-33 190	-32 225	-34 000	-34 000
Konsulenthonorar	6	-8 823	-21 868	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-3 880	-166 253	-33 000	-45 000
Forsikringer		-20 851	-19 242	-20 000	-22 000
Kommunale avgifter	8	-61 665	-54 075	-53 000	-77 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 896	-31 488	-27 000	-39 000
Andre driftskostnader	9	-7 541	-3 713	-4 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-185 696	-356 628	-201 000	-251 000
DRIFTSRESULTAT		96 160	-88 212	67 000	31 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 772	2 930	0	0
Finanskostnader	11	-11 835	-14 424	-12 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-9 063	-11 494	-12 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		87 097	-99 706	55 000	18 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		87 097	0		

BESKYTTET



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	365 450	365 450
SUM ANLEGGSMIDLER		365 450	365 450
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 796
Driftskonto OBOS-banken		141 817	79 763
Sparekonto OBOS-banken		100 287	100 070
SUM OMLØPSMIDLER		242 104	182 629
SUM EIENDELER		607 554	548 079
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	13	-68 768	-155 865
SUM EGENKAPITAL		-67 168	-154 265
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	529 172	558 228
Borettsinnskudd	15	133 600	133 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		662 772	691 828
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 779	8 808
Leverandørgjeld		35	254
Skyldige offentlige avgifter		0	163
Påløpte renter		66	63
Annen kortsiktig gjeld	16	70	1 227
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 950	10 516
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		607 554	548 079

BESKYTTET



12

Kniplebakken Borettslag

Pantstillelse	17	691 828	691 828
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 9.5..2022
Styret i Kniplebakken Borettslag

Emilie Thorvaldsen /s/

Thomas Andreassen /s/

Steven Knutsson /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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	281 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	281 856

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
Yrkesskadeforsikring	59
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 351

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

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 823
SUM KONSULENTHONORAR	-8 823

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 880

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 092
Kommunale avgifter	-46 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-61 665

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 403
Trykksaker	-863
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-78
Bankgebyr	-2 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 541

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	217
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 500
SUM FINANSINNTEKTER	2 772

BESKYTTET

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBBK01 i OBOS Boligkreditt	-11 835
SUM FINANSKOSTNADER	-11 835

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	365 450
SUM BYGNINGER	365 450

Tomten ble kjøpt i 1970

Gnr.208/bnr.220 M. flere

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 Boligkreditt AS - Lån OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015	-699 354
Nedbetalt tidligere	141 126
Nedbetalt i år	29 056
	-529 172
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-529 172

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970	-133 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-133 600

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

BESKYTTET



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	133 600
Pantelån	529 172
TOTALT	662 772

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	365 450
TOTALT	365 450

3. GODTGJØRELSER

Kr. 10.000 er foreslått som styrehonorar til styret for perioden 2021/22.

4. VALG

På valg: Emilie Thorvaldsen

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Thomas Andreassen Fossumveien 2 B

Steven Knutsson Fossumveien 2 A

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

Styret i Kniplebakken Borettslag

BESKYTTET



Annens informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962778. 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

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Er utstyret defekt, informere styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating er på Vibbo.no

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



3634 Kniplebakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAGERE

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.
Hvis 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

Kniplebakken Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET