



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 238 404	4 189 408
Sum inntekter		4 238 404	4 189 408
Kostnader			
Lønnskostnad		120 325	221 483
Annen driftskostnad		7 632 546	2 942 410
Sum kostnader		7 752 871	3 163 893
Driftsresultat		-3 514 467	1 025 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 540	8 024
Sum finansinntekter		3 540	8 024
Annen finanskostnad		285 663	324 414
Sum finanskostnader		285 663	324 414
Netto finans		-282 123	-316 390
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 796 590	709 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 796 590	709 126
Årsresultat		-3 796 590	709 126
Totalresultat		-3 796 590	709 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 796 590	709 126
Sum overføringer og disponeringer		-3 796 590	709 126



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		19 708 931	19 708 931
Sum varige driftsmidler		19 708 931	19 708 931
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 708 931	19 708 931
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			207
Andre fordringer		104 981	213 323
Sum fordringer		104 981	213 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 971	2 746 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 971	2 746 992
Sum omløpsmidler		2 223 952	2 960 523
SUM EIENDELER		21 932 883	22 669 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 768 749	6 565 339
Sum opptjent egenkapital		2 768 749	6 565 339
Sum egenkapital		2 776 149	6 572 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 804 259	14 512 211
Øvrig langsiktig gjeld		1 153 000	1 153 000
Sum annen langsiktig gjeld		18 957 259	15 665 211
Sum langsiktig gjeld		18 957 259	15 665 211
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 854	1 467
Leverandørgjeld		63 002	268 393
Annen kortsiktig gjeld		134 618	161 644
Sum kortsiktig gjeld		199 474	431 503
Sum gjeld		19 156 733	16 096 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 932 883	22 669 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225138

Enheten

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

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: Stig Gunnar Iversen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 238 404	4 189 408
Sum inntekter		4 238 404	4 189 408
Kostnader			
Lønnskostnad		120 325	221 483
Annen driftskostnad		7 632 546	2 942 410
Sum kostnader		7 752 871	3 163 893
Driftsresultat		-3 514 467	1 025 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 540	8 024
Sum finansinntekter		3 540	8 024
Annen finanskostnad		285 663	324 414
Sum finanskostnader		285 663	324 414
Netto finans		-282 123	-316 390
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 796 590	709 126
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 796 590	709 126
Årsresultat		-3 796 590	709 126
Totalresultat		-3 796 590	709 126
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 796 590	709 126
Sum overføringer og disponeringer		-3 796 590	709 126



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen 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		19 708 931	19 708 931
Sum varige driftsmidler		19 708 931	19 708 931

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		19 708 931	19 708 931
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			207
Andre fordringer		104 981	213 323
Sum fordringer		104 981	213 530

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 971	2 746 992
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 118 971	2 746 992

Sum omløpsmidler		2 223 952	2 960 523
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		21 932 883	22 669 454
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 400	7 400
Sum innskutt egenkapital		7 400	7 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 768 749	6 565 339
Sum opptjent egenkapital	2 768 749	6 565 339
Sum egenkapital	2 776 149	6 572 739
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 804 259	14 512 211
Øvrig langsiktig gjeld	1 153 000	1 153 000
Sum annen langsiktig gjeld	18 957 259	15 665 211
Sum langsiktig gjeld	18 957 259	15 665 211
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 854	1 467
Leverandørgjeld	63 002	268 393
Annen kortsiktig gjeld	134 618	161 644
Sum kortsiktig gjeld	199 474	431 503
Sum gjeld	19 156 733	16 096 714
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 932 883	22 669 454



Organisasjonsnr: 948 142 937
Knaggen 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:



Generalforsamling 2022

4732 Knaggen Borettslag

Tidspunkt: onsdag 16. mars, kl. 1800 på Scandic Hotel Hamar





Til andelseierne i Knaggen Borettslag

Innkallingen 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 Knaggen 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 dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Knaggen Borettslag
avholdes onsdag 16. mars 2022, kl. 18:00 på Scandic Hotel Hamar**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Årets underskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET

Styrets forslag: kr 160 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valgt av 1 styremedlem for 1 år, dersom sittende styremedlem Espen André H. Graffdaahl velges som ny leder
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 14.02.2022
Styret i Knaggen Borettslag

Jan Børke /s/ Espen André Haukedal Graffdaahl /s/

Kristoffer Steen Johannessen /s/ Birgit Johnsrud /s/ Kristine Kvam /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Børke	Valgt i 2020 for 2 år
Nestleder	Espen André Haukedal Graffdahl	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Kristoffer Steen Johannessen	Valgt i 2021 for 1 år
Styremedlem	Birgit Johnsrud	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Kristine Kvam	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Nora Eline Borgvatn Karlsen	Valgt i 2021 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Jan Børke

Valgkomiteen

Kristin Dahl S Dimitrova
Jan Foss

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Knaggen Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter.

Knaggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948142937, og ligger i HAMAR kommune med følgende adresse:

Fr. Harders gate 42
Oluf Melvolds gate 76
Oluf Melvolds gate 78

Gårds- og bruksnummer:
1 3604

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.

Knaggen 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 PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 59 saker.

Årets hovedprosjekt i borettslaget har vært rehabilitering av avløpsrør i alle leiligheter, hovedavløp fra 4. etg og ned til kjeller og avløp fra takkonstruksjonen ned til kjelleravløp mot kommunal ledning. Rehabiliteringen er utført av TT Teknikk AS og vi har kun positive tilbakemeldinger fra beboere om hvordan arbeidet ble utført i de enkeltes leilighet i tillegg til hvordan arbeidet ellers ble utført i løpet av 18 uker.

Vi har også rehabilitert/oppgradert borettslagets grøntareal i tillegg til å fjerne gamle blomsterbed og erstattet disse med vintergrønne planter i front på alle 3 blokker.

Det er utført dugnad i borettslagets garasje, opprydding i kjellerbodene hvor vi har parkering av sykler og sparker hvor vi fant 27 eierløse sykler og 5 eierløse sparker.

Møterommet har blitt oppgradert med nytt gulv.

Årlige service/kontroll på borettslagets sikkerhets-/tekniske utstyr er utført; brannvernutstyr, heiser, ventilasjonsanlegg.....

Året 2021 har også vært preget av restriksjoner i forhold til antall mennesker som kunne samles under «samme tak» på grunn av Covid19. Men vi har vært samlet til den tradisjonelle St. Hans feiringen ute på fellesområdet og til høstens rakfisklag i møterommet.

Det har også vært jobbet mye med prosjektene – lademuligheter for elbiler og oppgradering av vaskeriet. Dette er oppgaver som vil prege styrets arbeid i 2022.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4 238 404,-.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fyring for perioden juni 2020 – mai 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 752 871,-

Dette er høyere enn budsjettert, og skyldes rehabilitering av avløpsrør.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 796 590,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt 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 2 024 478,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. 7,6 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knaggen Borettslag.

Lån

Knaggen Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Driften i 2022 er basert på en økning av felleskostnadene på 4 % fra 1. januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knaggen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knaggen Borettslag 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 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Hamar, 18. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

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.	2 529 019	2 227 952	2 529 019	2 024 477
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-3 796 590	709 126	653 400	333 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15 17 955 795	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -14 663 747	-408 058	-439 000	-453 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-504 542	301 068	214 400	-119 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 024 478	2 529 020	2 743 419	1 904 977
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 223 952	2 960 523		
Kortsiktig gjeld	-199 474	-431 503		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 024 478	2 529 020		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 867 318	3 870 768	3 881 000	3 881 000
Andre inntekter	3	371 086	318 640	423 540	423 540
SUM DRIFTSINNEKTER		4 238 404	4 189 408	4 304 540	4 304 540
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 525	-21 483	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-103 800	-200 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-6 600	-6 400	-6 700	-7 000
Andre honorarer		-13 400	-12 700	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-151 285	-147 595	-153 000	-155 100
Konsulenthonorar	7	-20 892	-16 834	-50 000	-50 000
Kontingenter		-14 800	-14 800	-14 800	-14 800
Drift og vedlikehold	8	-4 990 129	-580 006	-490 000	-550 000
Forsikringer		-116 674	-105 009	-131 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-971 118	-905 014	-942 000	-1 024 000
Energi/fyring	10	-453 011	-366 555	-503 540	-573 540
TV-anlegg/bredbånd		-395 784	-357 216	-375 000	-415 000
Andre driftskostnader	11	-498 853	-430 281	-534 500	-535 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 752 871	-3 163 893	-3 385 540	-3 635 440
DRIFTSRESULTAT		-3 514 467	1 025 516	919 000	669 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 540	8 024	0	0
Finanskostnader	13	-285 663	-324 414	-265 600	-335 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-282 123	-316 390	-265 600	-335 600
ÅRSRESULTAT		-3 796 590	709 126	653 400	333 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	709 126		
Fra opptjent egenkapital		-3 796 590	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 505 071	19 505 071
Tomt		203 860	203 860
SUM ANLEGGSMIDLER		19 708 931	19 708 931
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	207
Forskuddsbetalte kostnader		104 981	213 323
Driftskonto OBOS-banken		1 040 739	672 301
Sparekonto OBOS-banken		1 078 231	2 074 691
SUM OMLØPSMIDLER		2 223 952	2 960 523
SUM EIENDELER		21 932 883	22 669 454

**EGENKAPITAL OG GJELD**

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Opptjent egenkapital		2 768 749	6 565 339
SUM EGENKAPITAL		2 776 149	6 572 739
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	17 804 259	14 512 211
Borettsinnskudd	16	1 153 000	1 153 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 957 259	15 665 211
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 002	268 393
Påløpte renter		1 854	1 467
Energiavregning	17	12 235	161 644
Annen kortsiktig gjeld	18	122 383	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 474	431 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 932 883	22 669 454
Pantstillelse	19	19 153 000	17 153 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 14.02.2022
Styret i Knaggen Borettslag

Jan Børke /s/ Espen André Haukedal Graff Dahl /s/

Kristoffer Steen Johannessen /s/ Birgit Johnsrud /s/ Kristine Kvam /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.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 740 868
Garasje	141 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 882 168

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 867 318

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling fra Ragn-Sells	3 173
Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	367 913
SUM ANDRE INNTEKTER	371 086

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

Arbeidsgiveravgift	-16 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 525

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 2020/2021, og er på kr 103 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 600.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 392
SUM KONSULENTHONORAR	-20 892

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Overnatting, Clarion Collection Hotel Astoria	-124 950
TT-Teknikk AS	-4 241 250
LIE VVS AS	-163 124
Emilsen Mur og Flis AS	-4 768
Hamar Kommune	-972
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 535 064
Drift/vedlikehold bygninger	-112 923
Drift/vedlikehold VVS	-90 444
Drift/vedlikehold elektro	-42 280
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 362
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 879
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 992
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-23 544
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 641
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 990 129

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

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

Eiendomsskatt	-410 514
Vann- og avløpsavgift	-362 824
Renovasjonsavgift	-197 779
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-971 118

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-85 097
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr.note 3	-367 913
SUM ENERGI / FYRING	-453 011

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrbeskyttelse/soppkontroll	-6 775
Diverse leiekostnader/leasing	-8 604
Verktøy og redskaper	-7 583
Telefon-/kontormaskiner	-3 849
Lyspærer og sikringer	-3 150
Vaktmestertjenester	-247 365
Renhold ved firmaer	-86 385
Snørydding	-37 773
Gressklipping	-54 428
Kontor- og datarekvisita	-8 153
Trykksaker	-2 016
Andre kontorkostnader	-5 080
Telefon/bredbånd	-431
Porto	-2 677
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-22 124
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-498 853

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 540
SUM FINANSINNTEKTER	3 540

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-168 569
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-117 094
SUM FINANSKOSTNADER	-285 663

**NOTE: 14****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
SUM BYGNINGER	19 505 071

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-16 000 000
Nedbetalt tidligere	1 487 789
Nedbetalt i år	14 512 211

0

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-17 955 795
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	151 536

-17 804 259

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -17 804 259**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1967	-1 153 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD -1 153 000

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-247 065
SUM INNTEKTER	-247 065

KOSTNADER

Fjernvarme	234 830
SUM KOSTNADER	234 830

SUM ENERGIAVREGNING	-12 235
----------------------------	----------------

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-122 383
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-122 383

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 153 000
Pantelån	17 804 259
TOTALT	18 957 259

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

Bygninger	19 505 071
Tomt	203 860
TOTALT	19 708 931



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Espen André H. Graffdahl Fr. Harders gate 42

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristine Kvam Oluf Melvolds gate 78

Nils Nersveen Oluf Melvolds gate 76

Dersom Espen André H. Graffdahl blir valgt som ny styreleder, må det velges inn enda et styremedlem. Jan Foss har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem. Han velges da for 1 år.

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Birgit Johnsrud Fr. Harders gate 42

Espen Andre H. Graffdahl Fr. Harders gate 42

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Roland Stenhaus Oluf Melvolds gate 76

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ikke foreslått

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ikke foreslått

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jan Foss Fr. Harders gate 42

I valgkomiteen for Knaggen Borettslag

Kristin Dimitrova /s/

Jan Foss /s/



ANNEN 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.

Parkering

Borettslaget har garasje plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

For bestilling av nøkler, må styreleder kontaktes.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598125. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til 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.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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 dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av avløpsrør fra alle leiligheter, hovedledninger og avløp fra tak til bunnledninger	Utført av TT-Teknikk AS
2021	Nytt gulv i møterom	
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.
2018	Kontrollert og utbedret alle strømskap	Utført av Geir P. Myrland.
2017	Rehabiliterert alle bunnledninger	Utført av Elmontasje AS.
2017	Malt vegger/tak, alle etasjer og avf.rom	Utført av Flågstad AS
2017	Se detaljer	Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Nye gulvbelegg, alle etasjer og heisene	Nye vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer og nye terrassedører. Utført av Mesterbygg AS.
2017	Lagt fliser i alle kjellerinnganger	Utført av Løten Malerverksted AS
2017	Vasket og malt garasjene med 2 strøk	Utført av Th. Johansen & Sønner AS
		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	Fasadevask	Utført av Vedlikeholdspartner AS
2015	Nytt låssystem i alle dører	Pris: kr 136.675,- 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