



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johanne Christine Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	17 423 964	16 176 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 423 964</b>	<b>16 176 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	572 776	502 188
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	23 168 758	10 443 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 741 534</b>	<b>10 945 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 317 570</b>	<b>5 230 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>396 499</b>	<b>486 396</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 909 238</b>	<b>3 522 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 512 739</b>	<b>-3 035 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 317 570</b>	<b>5 230 305</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 830 309	2 194 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 23	64 823 959	64 823 959
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 823 959</b>	<b>64 823 959</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 375 704</b>	<b>73 139 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		100 488	89 819
Andre fordringer		1 005 030	938 956
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 105 517</b>	<b>1 028 775</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	6 803 388	15 758 467
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 251 642</b>	<b>7 442 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 357 159</b>	<b>8 471 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 732 864</b>	<b>81 611 200</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 274 842</b>	<b>-9 469 397</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>	21	<b>-17 085 851</b>	<b>-7 255 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	66 833 602	69 127 427
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	17 927 250	17 927 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>84 760 852</b>	<b>87 054 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 760 852</b>	<b>87 054 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 336 096	1 084 886
Skyldige offentlige avgifter		1 150	6 194
Annen kortsiktig gjeld	23,24	720 618	720 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 057 863</b>	<b>1 812 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 818 715</b>	<b>88 866 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 732 864</b>	<b>81 611 200</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374979

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johanne Christine Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.04.2025



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	17 423 964	16 176 014
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 423 964</b>	<b>16 176 014</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	572 776	502 188
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	23 168 758	10 443 521
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 741 534</b>	<b>10 945 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 317 570</b>	<b>5 230 306</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	16	<b>396 499</b>	<b>486 396</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	17	<b>3 909 238</b>	<b>3 522 148</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 512 739</b>	<b>-3 035 752</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-9 830 309	2 194 554
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>2 194 554</b>



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2024** **2023**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 18,19,23 64 823 959 64 823 959  
Sum varige driftsmidler 64 823 959 64 823 959

Sum anleggsmidler 70 375 704 73 139 613

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer 100 488 89 819  
Andre fordringer 1 005 030 938 956  
Sum fordringer 1 105 517 1 028 775

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 20 6 803 388 15 758 467  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 251 642 7 442 812

Sum omløpsmidler 2 357 159 8 471 587

SUM EIENDELER 72 732 864 81 611 200

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital -7 274 842 -9 469 397

Sum egenkapital 21 -17 085 851 -7 255 542

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner 23,24 66 833 602 69 127 427  
Øvrig langsiktig gjeld 22,23 17 927 250 17 927 250  
Sum annen langsiktig gjeld 84 760 852 87 054 677



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 760 852</b>	<b>87 054 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 336 096	1 084 886
Skyldige offentlige avgifter		1 150	6 194
Annen kortsiktig gjeld	23,24	720 618	720 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 057 863</b>	<b>1 812 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 818 715</b>	<b>88 866 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 732 864</b>	<b>81 611 200</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**



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



## Shape the future with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifierer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 27. mars 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L5DQ2-U5WPW-OZYGF-AAIW4-WWUZK-UJSA7



# 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."

## Sørensen, Monica

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1163721

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-27 14:21:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L5DQ2-U5WPW-OZYGF-AAW4-WWUZK-UJSA7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024		Knausen Borettslag			
	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	17 382 534	17 222 540	16 133 724	18 823 780
Andre driftsinntekter	2	41 430	26 000	42 290	36 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 423 964</b>	<b>17 248 540</b>	<b>16 176 014</b>	<b>18 859 780</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	187 776	234 475	177 188	191 080
Styrehonorar	4	385 000	345 000	325 000	525 000
Revisjonshonorar	5	17 236	16 000	15 160	20 000
Forretningsførerhonorar		245 133	245 133	233 460	258 000
Konsulenttjenester	6	11 417 313	47 000	2 680 103	542 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	4 319 799	1 653 000	1 009 328	1 650 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	57 475	34 000	50 525	40 000
Annet vedlikehold	9	965 431	698 000	660 012	735 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	325 172	255 500	246 317	339 500
Kostnader TV/Internett		1 196 922	1 196 922	1 083 297	1 211 963
Forsikringskader	11	37 124	0	20 000	0
Forsikring	12	644 847	611 223	576 478	706 361
Kontingenter		77 200	78 900	77 200	77 900
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 542 150	3 604 925	3 464 863	3 636 000
Energi og brensel	14	123 811	140 000	136 874	144 200
Andre driftskostnader	15	199 145	185 000	189 904	196 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 741 534</b>	<b>9 345 078</b>	<b>10 945 708</b>	<b>10 273 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 317 570</b>	<b>7 903 462</b>	<b>5 230 306</b>	<b>8 586 776</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	16	396 499	130 000	486 396	150 000
Finanskostnader	17	3 909 238	3 980 237	3 522 148	3 742 379
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-3 512 739</b>	<b>-3 850 237</b>	<b>-3 035 752</b>	<b>-3 592 379</b>
<b>Ordinært resultat før skatt</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>4 053 225</b>	<b>2 194 554</b>	<b>4 994 397</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>4 053 225</b>	<b>2 194 554</b>	<b>4 994 397</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		-9 830 309	0	2 194 554	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>-9 830 309</b>	<b>0</b>	<b>2 194 554</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		6 659 524	6 659 524	10 449 646	-2 700 702
Periodens resultat		-9 830 309	4 053 225	2 194 554	4 994 397
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	1 368 340	0
Avdrag på lån		-2 293 825	-2 097 954	-2 231 865	-2 248 013
Innskudd øremerkede midler		-236 091	-1 200 000	-5 121 151	-4 000 000
Uttak øremerkede midler		3 000 000	0	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>-9 360 226</b>	<b>755 271</b>	<b>-3 790 122</b>	<b>-1 253 616</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>-2 700 702</b>	<b>7 414 795</b>	<b>6 659 524</b>	<b>-3 954 318</b>

Knausen Borettslag - Årsregnskap 2024



## Balanse desember 2024 Knausen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige anleggsmidler</b>			
Bygninger	18, 23	61 445 959	61 445 959
Tomter	19, 23	3 378 000	3 378 000
<b>Sum varige anleggsmidler</b>		<b>64 823 958</b>	<b>64 823 958</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	20	5 551 746	8 315 655
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>5 551 746</b>	<b>8 315 655</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 375 704</b>	<b>73 139 613</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		100 488	89 819
Forskuddsfakturerte kostnader		1 000 184	938 920
Kundefordringer		4 846	36
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 105 517</b>	<b>1 028 775</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 251 641	7 418 334
Innestående på skattetrekkskonto		1	24 478
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>1 251 642</b>	<b>7 442 812</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 357 159</b>	<b>8 471 587</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 732 864</b>	<b>81 611 200</b>

Knausen Borettslag



## Balanse desember 2024 Knausen Borettslag

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-7 274 842	-9 469 397
Årets endringer i egenkapital		-9 830 309	2 194 554
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>21</b>	<b>-17 085 851</b>	<b>-7 255 542</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	23, 24	66 833 602	69 127 427
Borettsinnskudd	22, 23	17 927 250	17 927 250
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>84 760 852</b>	<b>87 054 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 911	6 037
Leverandørgjeld		4 336 096	1 084 886
Skyldig off. myndigheter		1 150	6 194
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		14 554	13 974
Påløpte renter		367 231	385 499
Påløpte avdrag	23, 24	227 890	222 174
Gjeld finansieringsforetak		107 032	93 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 057 863</b>	<b>1 812 065</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>89 818 715</b>	<b>88 866 742</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 732 864</b>	<b>81 611 200</b>

31.12.24

Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen  
Styreleder

Adrian Svendsen  
Styremedlem

Marius Olsen Bruksås  
Styremedlem

Geir Åge Floer  
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 driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

#### 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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	9 263 987	9 097 995	8 664 960	10 770 888
Garasjeleie	525 293	525 780	525 780	525 780
Parkeringsleie	98 530	99 000	85 200	100 800
Renter lån	3 977 801	3 980 237	3 239 844	3 742 379
TV - Internett	1 195 691	1 196 922	1 120 944	1 211 268
Inntekter dugnad	115 750	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 805	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 096 677	2 097 954	2 272 344	2 248 013
<b>Sum</b>	<b>17 382 534</b>	<b>17 222 540</b>	<b>16 133 724</b>	<b>18 823 780</b>

Borettslaget består av 193 andeler.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	38 580	20 000	40 590	30 000
Andre inntekter	2 850	6 000	1 700	6 000
<b>Sum</b>	<b>41 430</b>	<b>26 000</b>	<b>42 290</b>	<b>36 000</b>

Andre inntekter er kr 2 000 fra Stakkevollan Velforening for flytting av bommer og kr 850 er innbetaling fra beboere for ny nøkkel til søppelsug.

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	121 286	125 000	116 447	125 000
Påløpte feriepenger	14 554	18 000	13 974	15 000
Andre honorarer	10 000	50 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	40 786	41 475	35 664	41 080
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	1 150	0	1 104	0
<b>Sum</b>	<b>187 776</b>	<b>234 475</b>	<b>177 188</b>	<b>191 080</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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	385 000	345 000	325 000	525 000
<b>Sum</b>	<b>385 000</b>	<b>345 000</b>	<b>325 000</b>	<b>525 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret. Det er utbetalt kr 40 000 i ekstra styrehonorar i forbindelse med renoveringsprosjektet.

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	17 236	16 000	15 160	20 000
<b>Sum</b>	<b>17 236</b>	<b>16 000</b>	<b>15 160</b>	<b>20 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulent tjenester inkl. mva

### Note 6 - Konsulent honorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	148 291	34 000	2 250	0
Honorar for juridisk rådgivning	28 250	0	0	30 000
Teknisk rådgivning	11 240 773	13 000	2 677 853	512 000
<b>Sum</b>	<b>11 417 313</b>	<b>47 000</b>	<b>2 680 103</b>	<b>542 000</b>

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord til innkalling av generalforsamling, møteledelse og bistand vedrørende renoveringsprosjekt.

Juridisk rådgivning er bistand fra Bonord vedrørende parkeringsplasser.

Teknisk rådgivning gjelder årlig oppdatering og lisens på Bevar-HMS kr 11 325 og resterende er kostnader i forbindelse med renoveringsprosjekt.

Teknisk rådgivning kan oppsummeres som følger pr leverandør:

Asplan Viak 9 926 725 kr

Bonord 1 288 191 kr

Norconsult 14 531 kr

### Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	4 029 951	1 000 000	649 328	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	197 943	520 000	317 089	650 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	60 288	53 000	28 783	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	31 618	80 000	14 128	0
<b>Sum</b>	<b>4 319 799</b>	<b>1 653 000</b>	<b>1 009 328</b>	<b>1 650 000</b>

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

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	16 250	0	7 423	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	41 225	34 000	43 102	40 000
<b>Sum</b>	<b>57 475</b>	<b>34 000</b>	<b>50 525</b>	<b>40 000</b>

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

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	333 698	378 000	299 604	350 000
Renhold	0	0	3 694	0
Sommer- og vintervedlikehold	444 546	250 000	287 059	330 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	760	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	141 539	25 000	16 022	25 000
Annet vedlikehold	44 887	45 000	53 633	30 000
<b>Sum</b>	<b>965 431</b>	<b>698 000</b>	<b>660 012</b>	<b>735 000</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 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	1 500	884	1 500
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	18 995	0	7 745	20 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	262 557	254 000	237 689	273 000
Diverse serviceavtaler	43 620	0	0	45 000
<b>Sum</b>	<b>325 172</b>	<b>255 500</b>	<b>246 317</b>	<b>339 500</b>

### Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-10 000	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	47 124	0	20 000	0
<b>Sum</b>	<b>37 124</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

Borettslaget har hatt 7 forsikringsskader i 2024 hvor de har betalt 4 egenandeler på kr 10 000, 1 egenandel på 3 000 kr, 1 egenandel på 2 000 kr og 1 egenandel på 2 124 kr. En egenandel på kr 10 000 ble viderefakturert til andelseier og står derfor som inntekt.

### Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	627 624	594 000	560 359	689 138
Premie sikringsfond felleskostnader	17 223	17 223	16 119	17 223
<b>Sum</b>	<b>644 847</b>	<b>611 223</b>	<b>576 478</b>	<b>706 361</b>

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 711 750	2 780 000	2 639 938	2 806 000
Eiendoms- og festeavgift	830 400	824 925	824 925	830 000
<b>Sum</b>	<b>3 542 150</b>	<b>3 604 925</b>	<b>3 464 863</b>	<b>3 636 000</b>

### Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	123 811	140 000	136 874	144 200
<b>Sum</b>	<b>123 811</b>	<b>140 000</b>	<b>136 874</b>	<b>144 200</b>

### Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	0	5 000	0	0
Annen leiekostnad	4 095	7 000	11 231	5 000
Verktøy	15 265	17 000	44 212	10 000
Inventar	0	7 000	1 411	0
Driftsmateriale	14 219	20 000	18 028	20 000
Datautstyr (hardware)	0	11 000	13 686	0
Arbeidsklær og verneutstyr	6 239	5 000	20 396	5 000
Kontorrekvisita	20 804	24 000	19 578	30 000
Kurs, reiser, møter	2 200	8 000	0	8 000
Elektronisk kommunikasjon	34 189	5 000	42 726	25 000
Drivstoff	662	0	1 007	1 000
Styrekostnader	5 649	16 000	638	16 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	10 542	2 000	1 608	5 000
Bank og kortgebyrer	5 109	5 000	5 153	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	6 056	0	438	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	2 014	16 000	2 791	16 000
Andre driftskostnader	72 102	37 000	3 999	50 000
<b>Sum</b>	<b>199 145</b>	<b>185 000</b>	<b>189 904</b>	<b>196 000</b>

Andre driftskostnader behandlingsgebyr fra Tromsø Kommune for igangsetting prosjekt renovering fasader kr 63 240 og resten er tømning av hundebokser.

### Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	396 499	130 000	486 396	150 000
<b>Sum</b>	<b>396 499</b>	<b>130 000</b>	<b>486 396</b>	<b>150 000</b>

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 907 207	3 980 237	3 522 148	3 742 379
Andre rentekostnader	2 031	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 909 238</b>	<b>3 980 237</b>	<b>3 522 148</b>	<b>3 742 379</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 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	8 315 655	3 194 503
Innskudd	236 091	5 121 151
Uttak	-3 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>5 551 746</b>	<b>8 315 655</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

### Note 21 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-7 274 842	-9 469 397
Årets endringer i egenkapital	-9 830 309	2 194 554
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-17 085 851</b>	<b>-7 255 542</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.

### Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	17 927 250	17 927 250
<b>Sum</b>	<b>17 927 250</b>	<b>17 927 250</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

**Note 23 - Pantestillelser**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	84 988 742	87 276 851
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 823 958	64 823 958



## Knausen Borettslag - noter

### Note 24 - 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:	5.55 %	5.64 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	03.03.2025	03.03.2025
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	72 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 229 906	58 119 695
Avdrag i perioden:	506 888	1 781 221
Lånesaldo 31.12:	10 723 018	56 338 474

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	18	354 319	6 377 742
	2	347 524	695 048
	3	347 520	1 042 560
	5	341 541	1 707 705
	11	341 537	3 756 907
	6	330 405	1 982 430
	6	330 400	1 982 400
	3	323 601	970 803
	10	317 618	3 176 180
	1	317 614	317 614
	9	313 023	2 817 207
	22	313 019	6 886 418
	1	313 014	313 014
	35	289 100	10 118 500
	2	257 569	515 138
	15	257 565	3 863 475
	34	233 646	7 943 964
	3	203 884	611 652
	6	179 965	1 079 790
	1	179 961	179 961
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	18	67 438	1 213 884
	2	66 145	132 290
	3	66 144	198 432
	5	65 006	325 030
	11	65 005	715 055
	6	62 887	377 322
	6	62 886	377 316

## Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

**Pantegjeld i kredittinstitusjon**

3	61 592	184 776
10	60 453	604 530
1	60 452	60 452
9	59 578	536 202
23	59 577	1 370 271
35	55 025	1 925 875
2	49 024	98 048
15	49 023	735 345
34	44 470	1 511 980
3	38 806	116 418
6	34 253	205 518
1	34 252	34 252



## Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Knausen Borettslag

Styreleder	Johanne Christine Henriksen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Adrian Svendsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Geir Åge Floer (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Marius Olsen Bruksås (sign.)	25.03.2025