



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 339 831	14 657 708
Sum inntekter		15 339 831	14 657 708
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	495 559	420 597
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	25 585	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 3,14,1 5	7 205 859	6 729 658
Sum kostnader		7 727 003	7 188 632
Driftsresultat		7 612 828	7 469 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	184 939	32 713
Sum finanskostnader	17	3 100 992	3 023 883
Netto finans		-2 916 053	-2 991 170
Ordinært resultat før skattekostnad		7 612 828	7 469 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 612 828	7 469 075
Årsresultat		4 696 775	4 477 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 696 775	4 477 906
Sum overføringer og disponeringer		4 696 775	4 477 906



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19, 20,25	66 192 299	63 957 038
Maskiner og anlegg	21,25	0	1 674 517
Sum varige driftsmidler		66 192 299	65 631 555
Sum anleggsmidler		69 386 802	68 155 588
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		86 912	90 893
Andre fordringer		831 747	779 889
Sum fordringer		918 659	870 781
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	13 955 706	12 672 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 761 203	10 148 654
Sum omløpsmidler		11 679 862	11 019 435
SUM EIENDELER		81 066 664	79 175 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Sum opptjent egenkapital		-14 166 172	-18 644 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	23	-9 450 097	-14 146 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	71 359 293	73 655 340
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	17 927 250	17 927 250
Sum annen langsiktig gjeld		89 286 543	91 582 590
Sum langsiktig gjeld		89 286 543	91 582 590
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		589 211	1 121 359
Skyldige offentlige avgifter		925	845
Annen kortsiktig gjeld	25,26	640 081	617 102
Sum kortsiktig gjeld		1 230 218	1 739 305
Sum gjeld		90 516 760	93 321 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 066 664	79 175 023



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 384800

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 948 675 714
KNAUSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	15 339 831	14 657 708
Sum inntekter		15 339 831	14 657 708
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	495 559	420 597
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	21	25 585	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	7 205 859	6 729 658
Sum kostnader		7 727 003	7 188 632
Driftsresultat		7 612 828	7 469 075
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	16	184 939	32 713
Sum finanskostnader	17	3 100 992	3 023 883
Netto finans		-2 916 053	-2 991 170
Ordinært resultat før skattekostnad		7 612 828	7 469 075
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 612 828	7 469 075
Årsresultat		4 696 775	4 477 906
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 696 775	4 477 906
Sum overføringer og disponeringer		4 696 775	4 477 906



Organisasjonsnr: 948 675 714
KNAUSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18,19,20,	66 192 299	63 957 038
Maskiner og anlegg	21,25	0	1 674 517
Sum varige driftsmidler		66 192 299	65 631 555

Sum anleggsmidler		69 386 802	68 155 588
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		86 912	90 893
Andre fordringer		831 747	779 889
Sum fordringer		918 659	870 781

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	22	13 955 706	12 672 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 761 203	10 148 654

Sum omløpsmidler		11 679 862	11 019 435
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		81 066 664	79 175 023
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-14 166 172	-18 644 078
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	23	-9 450 097	-14 146 872
------------------------	-----------	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	25,26	71 359 293	73 655 340
Øvrig langsiktig gjeld	24,25	17 927 250	17 927 250



Sum annen langsiktig gjeld	89 286 543	91 582 590
Sum langsiktig gjeld	89 286 543	91 582 590
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	589 211	1 121 359
Skyldige offentlige avgifter	925	845
Annen kortsiktig gjeld 25,26	640 081	617 102
Sum kortsiktig gjeld	1 230 218	1 739 305
Sum gjeld	90 516 760	93 321 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 066 664	79 175 023



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



Årsregnskap 2022 Knausen Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	15 198 484	15 198 851	14 643 249	16 118 495
Andre driftsinntekter	2	141 347	20 000	14 459	46 000
Sum inntekter		15 339 831	15 218 851	14 657 708	16 164 495
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	145 559	170 078	130 597	149 186
Styreonorar	4	350 000	350 000	290 000	325 000
Revisjonshonorar	5	13 781	13 000	12 854	14 000
Forretningsførerhonorar		224 916	224 914	217 308	233 461
Konsulentjenester	6	35 286	41 236	22 075	44 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	798 811	1 255 000	685 576	1 561 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	28 838	30 000	65 435	32 000
Annet vedlikehold	9	276 941	375 000	250 880	341 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	199 834	479 000	377 997	212 000
Kostnader TV/Internett		1 100 892	1 204 320	1 119 444	1 120 944
Forsikringskader	11	10 000	0	30 000	0
Forsikring	12	495 839	495 779	428 946	527 200
Kontingenter		77 200	77 200	77 200	77 200
Eiendomsavgift og renovasjon	13	3 155 704	3 106 824	2 995 370	3 428 000
Energi og brensel	14	113 931	120 000	115 755	128 000
Andre driftskostnader	15	673 886	153 000	330 818	448 000
Avskrivninger	21	25 585	25 585	38 378	0
Sum kostnader		7 727 003	8 120 936	7 188 632	8 640 991
Driftsresultat		7 612 828	7 097 916	7 469 075	7 523 504
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	184 939	13 602	32 713	130 000
Finanskostnader	17	3 100 992	3 005 197	3 023 883	3 239 492
Resultat finansposter		-2 916 053	-2 991 595	-2 991 170	-3 109 492
Årets resultat		4 696 775	4 106 320	4 477 906	4 414 013
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		4 696 775	0	4 477 906	0
Sum disponeringer		4 696 775	0	4 477 906	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		9 280 132	9 280 132	9 162 036	10 449 646
Periodens resultat		4 696 775	4 106 320	4 477 906	4 414 013
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		25 585	25 585	38 378	0
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-586 329	-850 000	-1 128 111	0
Avdrag på lån		-2 296 048	-2 311 454	-2 266 738	-2 272 027
Innskudd øremerkede midler		-670 470	-655 041	-1 003 338	-5 000 000
Endring i disponible midler		1 169 514	315 410	118 096	-2 858 014
Sum disponible midler		10 449 646	9 595 542	9 280 132	7 591 632

Knausen Borettslag - Årsregnskap 2022



Balanse desember 2022 Knausen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 25	61 445 959	59 797 027
Tomter	19, 25	3 378 000	3 378 000
Rehabilitering	20, 25	1 368 340	782 011
Andre varige fellesanlegg	25	0	1 648 932
Andre fellesanlegg	21	0	25 585
Sum varige anleggsmidler		66 192 298	65 631 554
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	22	3 194 503	2 524 034
Sum finansielle anleggsmidler		3 194 503	2 524 034
Sum anleggsmidler		69 386 802	68 155 588
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		79 508	78 401
Fordringer forsikringsoppgjør		7 404	12 492
Forskuddsfakturerte kostnader		831 747	779 227
Kundefordringer		0	662
Sum fordringer		918 659	870 781
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		10 741 025	10 128 476
Innestående på skattetrekkkonto		20 178	20 178
Sum bankinnskudd og kontanter		10 761 203	10 148 654
Sum omløpsmidler		11 679 862	11 019 435
SUM EIENDELER		81 066 664	79 175 023

Knausen Borettslag



Balanse desember 2022 Knausen Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-14 166 172	-18 644 078
Årets endringer i egenkapital		4 696 775	4 477 906
Sum egenkapital 31.12	23	-9 450 097	-14 146 872
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	25, 26	71 359 293	73 655 340
Borettsinnskudd	24, 25	17 927 250	17 927 250
Sum langsiktig gjeld		89 286 543	91 582 590
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 653	27 564
Leverandørgjeld		589 211	1 121 359
Skyldig off. myndigheter		925	845
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 708	10 693
Påløpne renter		311 914	271 110
Påløpne avdrag	25, 26	238 915	250 284
Gjeld finansieringsforetak		43 851	57 451
Forskudd fra kunder		40	0
Sum kortsiktig gjeld		1 230 218	1 739 305
Sum gjeld		90 516 760	93 321 895
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 066 664	79 175 023

31.12.22

Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen
Styreleder

Andreas Fjeldsøe
Styremedlem

Maria Aleksandra Ludvigsen
Styremedlem

Vegar Fagerli
Styremedlem

Inga Wigdahl Kaspersen
Styremedlem

Knausen Borettslag



Knausen Borettslag - noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapskikk, 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:

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

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

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.



Knausen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	7 877 472	7 877 052	7 491 668	8 664 757
Garasjeleie	513 064	515 087	514 423	526 423
Parkeringsleie	62 400	61 200	61 350	70 200
Renter lån	3 005 400	3 005 400	3 042 118	3 239 492
TV - Internett	1 204 320	1 204 320	1 042 200	1 120 944
Inntekter dugnad	115 800	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 852	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 311 176	2 311 140	2 266 838	2 272 027
Sum	15 198 484	15 198 851	14 643 249	16 118 495

Borettslaget består av 193 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	33 022	14 000	9 259	40 000
Andre inntekter	108 325	6 000	5 200	6 000
Sum	141 347	20 000	14 459	46 000

Andre inntekter er støtte fra Enova kr 100 000, erstatning fra Arva for etablering av nettstasjon kr 8 025 og kr 300 er innbetaling fra Etele.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Lønn	97 569	100 000	89 109	104 000
Påløpte feriepenger	11 708	12 000	10 693	12 480
Andre honorarer	0	20 000	0	0
Arbeidsgiveravgift	35 356	38 078	29 950	32 706
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	925	0	845	0
Sum	145 559	170 078	130 597	149 186

Borettslaget har ingen fast ansatte. Borettslaget har betalt timelønn til midlertidig ansatt sommerarbeidere. Borettslaget har hatt tjenestepensjonsordning ihht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	350 000	350 000	290 000	325 000
Sum	350 000	350 000	290 000	325 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	13 781	13 000	12 854	14 000
Sum	13 781	13 000	12 854	14 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	24 050	30 000	9 439	32 000
Teknisk rådgivning	11 236	11 236	12 636	12 000
Sum	35 286	41 236	22 075	44 000

Økonomisk rådgivning er bistand fra Bonord i forbindelse med prosjektøkonomi kr 22 600 og kr 1 450 gjelder varselbrev husleieendringer og generalforsamling.

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	327 064	545 000	505 457	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	173 882	600 000	105 994	500 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	297 864	100 000	74 124	50 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	10 000	0	11 000
Sum	798 811	1 255 000	685 576	1 561 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	6 671	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	28 838	30 000	58 764	32 000
Sum	28 838	30 000	65 435	32 000

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	215 903	215 000	217 399	236 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 550	160 000	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	26 824	0	17 456	70 000
Annet vedlikehold	31 664	0	16 025	35 000
Sum	276 941	375 000	250 880	341 000

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 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	32 216	30 000	0	32 000
Drifts- og serviceavtale vaktmester	0	280 000	364 485	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	167 618	169 000	13 513	180 000
Sum	199 834	479 000	377 997	212 000

Note 11 - Forsikringskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Refusjon forsikringskade	0	0	-36 700	0
Kostnad forsikringskade	10 000	0	66 700	0
Sum	10 000	0	30 000	0

Ingen skadesaker i 2022. 1 egenandel for skadesak fra 2021.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	480 579	480 579	414 292	512 000
Premie sikringsfond felleskostnader	15 260	15 200	14 654	15 200
Sum	495 839	495 779	428 946	527 200

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 327 290	2 340 533	2 229 080	2 600 000
Eiendoms- og festeavgift	828 413	766 291	766 290	828 000
Sum	3 155 704	3 106 824	2 995 370	3 428 000

Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	113 931	120 000	115 755	128 000
Sum	113 931	120 000	115 755	128 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	0	1 500	4 000
Vaktmestertjenester	581 485	0	0	299 000
Annen leiekostnad	5 901	65 000	45 379	6 000
Verktøy	1 870	15 000	33 922	16 000
Inventar	0	0	0	6 000
Driftsmateriale	21 268	0	0	0
Datautstyr (hardware)	0	0	0	10 000
Arbeidsklær og verneutstyr	7 665	0	2 047	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	149 256	0
Kontorrekvisita	22 185	20 000	48 098	22 000
Kurs, reiser, møter	1 000	7 500	0	8 000
Elektronisk kommunikasjon	3 781	3 500	2 715	4 000
Styrekostnader	11 434	0	935	15 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 095	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 965	4 000	3 253	5 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	-3 500	0	3 500	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 664	0	1 575	15 000
Andre driftskostnader	4 072	35 000	35 638	35 000
Sum	673 886	153 000	330 818	448 000

Annen leiekostnad gjelder leie av lydutstyr i forbindelse med beboermøte kr 4 801. Resterende er leie av aggregat og slagbor for veistikker.
Andre driftskostnader er tømning hundebokser.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	184 939	13 602	32 713	130 000
Sum	184 939	13 602	32 713	130 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 100 992	3 005 197	3 023 883	3 239 492
Sum	3 100 992	3 005 197	3 023 883	3 239 492

Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 1977

Kostpris opprinnelig	58 756 611
Fiber 2009	880 592
Lagerbygg/kontor vaktmester 2009	718 340
Garasjeanlegg 2002	50 000
Tilgang 2014	430 149
Tilgang 2015	14 167
Tilgang 2016	250 000
Installering EL-bil lading 2021	346 100
Bokført verdi pr. 31.12.	61 445 959

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.

Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter i 2022:

	Gj.snittlig totalpris (inkl fellesgjeld)
5 stk. 2-roms leiligheter	2 698 000
4 stk. 3-roms leiligheter	2 996 250
5 stk 4-roms leiligheter	3 365 000

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 3 378 000

Gnr 125/ bnr 387

Tomten er kjøpt i 1977.

Note 20 - Rehabilitering

Rehabilitering av bygningsmassen - forprosjekt

Prosjekt/byggeledelse fra BONORD	172 200
Asplan Viak	1 176 606
Troms Byggforvaltning	14 221
Berg Betong	5 313
Sum påløpt rehabilitering	1 368 340

Styret har startet jobben med og vurdere hva som bør gjøres med bygningsmassen



Knausen Borettslag - noter

Note 21 - Andre fellesanlegg

	Utvendig ladestasjon EI-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	191 889
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	191 889
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	191 889
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Årets avskrivninger :	25 585
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 22 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	2 524 034	1 520 696
Innskudd	670 470	1 003 338
Sum	3 194 503	2 524 034

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 23 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-14 166 172	-18 644 078
Årets endringer i egenkapital	4 696 775	4 477 906
Sum egenkapital pr. 31.12.	-9 450 097	-14 146 872

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 24 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	17 927 250	17 927 250
Sum	25	17 927 250

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 25 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	89 525 458	91 832 874
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	66 192 298	65 605 969

Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Note 26 - 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
Lånenummer:	12127222493	007
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013
Rentesats:	4.16 %	4.60 %
Betingelser:	Flytende rente	Renteswap til 01.06.2023.
Beregnet innfridd:	30.01.2039	01.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	19 000 000	72 500 000
Lånesaldo 01.01:	12 347 955	61 557 669
Avdrag i perioden:	598 210	1 709 207
Lånesaldo 31.12:	11 749 745	59 848 462

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	18	376 394	6 775 092
	2	369 175	738 350
	3	369 171	1 107 513
	5	362 820	1 814 100
	11	362 815	3 990 965
	6	350 989	2 105 934
	6	350 985	2 105 910
	3	343 762	1 031 286
	10	337 406	3 374 060
	1	337 402	337 402
	9	332 525	2 992 725
	22	332 520	7 315 440
	1	332 516	332 516
	35	307 111	10 748 885
	2	273 616	547 232
	15	273 611	4 104 165
	34	248 202	8 438 868
	3	216 586	649 758
	6	191 177	1 147 062
	1	191 173	191 173
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	18	73 896	1 330 128
	2	72 478	144 956
	3	72 477	217 431
	5	71 231	356 155
	11	71 230	783 530
	6	68 908	413 448
	6	68 907	413 442
	3	67 489	202 467

Knausen Borettslag - noter



Knausen Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

10	66 241	662 410
1	66 240	66 240
9	65 283	587 547
22	65 282	1 436 204
1	65 281	65 281
35	60 294	2 110 290
2	53 718	107 436
15	53 717	805 755
34	48 728	1 656 752
3	42 521	127 563
6	37 533	225 198
1	37 532	37 532



Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Borettslag

Styreleder	Johanne Christine Henriksen (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Inga Wigdahl Kaspersen (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Andreas Fjeldsøe (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen (sign.)	04.04.2023
Styremedlem	Vegar Fagerli (sign.)	04.04.2023



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Knausen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Tromsø, 13. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 5VJGW-HNGEE-ZLUQE-TMV3A-6Y6EZ-1ASBJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-04-13 13:24:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5VJGW-HNGEE-ZLUQE-TMV3A-6Y6E2-1A5BJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>