



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

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, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950169443

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 386 320 | 310 080 |
| Sum inntekter | | 386 320 | 310 080 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 12 820 | 10 000 |
| Annen driftskostnad | | 1 161 361 | 198 723 |
| Sum kostnader | | 1 174 181 | 208 723 |
| Driftsresultat | | -787 861 | 101 357 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 996 | 6 542 |
| Sum finansinntekter | | 5 996 | 6 542 |
| Annen finanskostnad | | 35 595 | 26 626 |
| Sum finanskostnader | | 35 595 | 26 626 |
| Netto finans | | -29 599 | -20 084 |
| Resultat før skattekostnad | | -817 460 | 81 273 |
| Årsresultat | | -817 460 | 81 273 |
| Totalresultat | | -817 460 | 81 273 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -817 460 | 81 273 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -817 460 | 81 273 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 365 450 | 365 450 |
| Sum varige driftsmidler | | 365 450 | 365 450 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 365 450 | 365 450 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 3 230 |
| Sum fordringer | | 0 | 3 230 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 570 235 | 347 778 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 570 235 | 347 778 |
| Sum omløpsmidler | | 570 235 | 351 008 |
| SUM EIENDELER | | 935 685 | 716 458 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|------------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 82 843 |
| Udekket tap | | 734 617 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -734 617 | 82 843 |
| Sum egenkapital | | -733 017 | 84 443 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 263 346 | 477 466 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 133 600 | 133 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 396 946 | 611 066 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 396 946 | 611 066 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 421 | 4 434 |
| Leverandørgjeld | | 266 163 | 10 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 171 | 6 495 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 271 755 | 20 949 |
| Sum gjeld | | 1 668 701 | 632 015 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 935 685 | 716 458 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 542663

Enheten

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

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2025

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 386 320 | 310 080 |
| Sum inntekter | | 386 320 | 310 080 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 12 820 | 10 000 |
| Annen driftskostnad | | 1 161 361 | 198 723 |
| Sum kostnader | | 1 174 181 | 208 723 |
| Driftsresultat | | -787 861 | 101 357 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 996 | 6 542 |
| Sum finansinntekter | | 5 996 | 6 542 |
| Annen finanskostnad | | 35 595 | 26 626 |
| Sum finanskostnader | | 35 595 | 26 626 |
| Netto finans | | -29 599 | -20 084 |
| Resultat før skattekostnad | | -817 460 | 81 273 |
| Årsresultat | | -817 460 | 81 273 |
| Totalresultat | | -817 460 | 81 273 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -817 460 | 81 273 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -817 460 | 81 273 |



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 365 450 | 365 450 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 365 450 | 365 450 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 3 230 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 570 235 | 347 778 |
| Sum omløpsmidler | | 570 235 | 351 008 |
| SUM EIENDELER | | 935 685 | 716 458 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 82 843 |



| | | |
|--|------------------|----------------|
| Udekket tap | 734 617 | |
| Sum opptjent egenkapital | -734 617 | 82 843 |
| Sum egenkapital | -733 017 | 84 443 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 263 346 | 477 466 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 133 600 | 133 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 396 946 | 611 066 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 396 946 | 611 066 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 421 | 4 434 |
| Leverandørgjeld | 266 163 | 10 020 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 171 | 6 495 |
| Sum kortsiktig gjeld | 271 755 | 20 949 |
| Sum gjeld | 1 668 701 | 632 015 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 935 685 | 716 458 |



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3634
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. juni 2025 kl. 18:00, Haven i Kniplebakken Borettslag.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Nina Emilie Olsen og Bernt Svarstad Lier foreslått.



Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Kniplebakken Borettslag årsregnskap 2024 med rev.beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 10.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 10.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Hele styret er på valg. Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år hvis ikke annet er satt, varamedlemmer velges for 1 år ad gangen.

Styret består av leder, 2 styremedlemmer og et varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- ingen kandidat

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidater
- ingen kandidat

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ingen som helst kandidater



Styrets årsrapport

Følgende styre ble valgt i juni 2024 for ett år:

Leder Thomas Andreassen

Styremedlem Bernt Svarstad Lier

Styremedlem Nina Emilie Olsen

Varamedlem Anne Caroline Arnesen

Styrets arbeid

Styret har fulgt opp rehabiliteringsprosjekter fra sommer 2024 til nå:

- * Utvendig rehabilitering av treverk ++
- * Rørfornyning avløpsrør
- * Rehabilitering av grunnmur og mur på balkonger

Oppfølgingen har bestått i

- * Opptak av lån i Obos bank
- * Kontraktsmøter med entreprenører med Obos prosjekt
- * Planlegging av gjennomføring med Obos prosjekt
- * Løpende avgjørelser ang endringsmeldinger og situasjoner som har oppstått underveis.

Rehabilitering av balkonger pågår mens dette skrives. Ellers ser det ut til at prosjektene har gått noenlunde som forventet uten større økonomiske overskridelser.



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kniplebakken 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap / Kniplebakken Borettslag årsregnskap 2024 med rev.beretning.pdf



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 12. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 330 059 | 272 849 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -817 460 | 81 273 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 14 | 1 267 149 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -481 266 | -24 063 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -31 577 | 57 210 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 298 482 | 330 059 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | 570 235 | 351 008 |
| Kortsiktig gjeld | | -271 755 | -20 949 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 298 480 | 330 059 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 386 320 | 310 080 | 336 000 | 493 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 386 320 | 310 080 | 336 000 | 493 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -2 820 | 0 | -2 000 | -3 000 |
| Styrehonorar | 4 | -10 000 | -10 000 | -10 000 | -10 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -6 625 | -5 625 | -7 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -37 510 | -35 620 | -37 000 | -40 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -14 818 | -9 146 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -936 385 | 0 | -2 259 000 | -1 749 000 |
| Forsikringer | | -27 000 | -25 739 | -27 000 | -32 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -94 025 | -79 100 | -91 200 | -102 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -41 504 | -39 744 | -40 000 | -42 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -3 494 | -3 749 | -4 000 | -3 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 174 181 | -208 723 | -2 482 200 | -1 993 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -787 861 | 101 357 | -2 146 200 | -1 500 000 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 5 996 | 6 542 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -35 595 | -26 626 | -139 000 | -76 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -29 599 | -20 084 | -139 000 | -76 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -817 460 | 81 273 | -2 285 200 | -1 576 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 81 273 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -82 843 | 0 | | |
| Udekket tap | | -734 617 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 365 450 | 365 450 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 365 450 | 365 450 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 3 230 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 368 130 | 243 917 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 202 105 | 103 861 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 570 235 | 351 008 |
| SUM EIENDELER | | 935 685 | 716 458 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 8 * 200 | | 1 600 | 1 600 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 82 843 |
| Udekket tap | 13 | -734 617 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -733 017 | 84 443 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 1 263 346 | 477 466 |
| Borettsinnskudd | 15 | 133 600 | 133 600 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 396 946 | 611 066 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 5 171 | 6 495 |
| Leverandørgjeld | | 266 163 | 10 020 |
| Påløpte renter | | 421 | 2 542 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 892 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 271 755 | 20 949 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 935 685 | 716 458 |
| Pantstillelse | 16 | 3 133 600 | 873 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Fredrikstad, __.__.2025
Styret i Kniplebakken Borettslag

Thomas Andreassen

Bernt Svarstad Lier

Nina Emilie Olsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 386 320 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 386 320 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -2 820 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -2 820 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 110 |
| Andre konsulenthonorarer Obos Prosjekt AS | -7 708 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -14 818 |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Prosjektledelse: Obos Prosjekt AS | -294 906 |
| Hovedentreprenør:MESTERBYGG SARPSBORG AS | -637 685 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -932 591 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -3 794 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -936 385 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Eiendomsskatt | -19 200 |
| Kommunale avgifter | -74 825 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -94 025 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Snørydding | -500 |
| Andre fremmede tjenester | -133 |
| Trykksaker | -661 |
| Andre kontorkostnader | -55 |
| Porto | -25 |
| Bank- og kortgebyr | -2 119 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -3 494 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Renter bank | 3 142 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 2 854 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 5 996 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån | -35 595 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -35 595 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1970

Gnr.208/bnr.220 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -699 354

Nedbetalt tidligere 221 888

Nedbetalt i år 477 466

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -467 146

Oppkvitert 2024 -800 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 3 800

-1 263 346

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -1 263 346**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -133 600

SUM BORETTSINNSKUDD -133 600**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 133 600

Pantelån 1 263 346

TOTALT 1 396 946

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 365 450

TOTALT 365 450



Resultatanalyse 2024 Kniplebakken Borettslag

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 386 320 | 336 000 | -50 320 | -15 % |
| Sum driftsinntekter | 386 320 | 336 000 | -50 320 | -15 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -2 820 | -2 000 | 820 | -41 % |
| Styrehonorar | -10 000 | -10 000 | 0 | 0 % |
| Revisjonshonorar | -6 625 | -7 000 | -375 | 5 % |
| Forretningsførerhonorar | -37 510 | -37 000 | 510 | -1 % |
| Konsulenthonorar | -14 818 | -5 000 | 9 818 | -196 % |
| Drift og vedlikehold | -936 385 | -2 259 000 | -1 322 615 | 59 % |
| Forsikringer | -27 000 | -27 000 | 0 | 0 % |
| Kommunale avgifter | -94 025 | -91 200 | 2 825 | -3 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -41 504 | -40 000 | 1 504 | -4 % |
| Andre driftskostnader | -3 494 | -4 000 | -506 | 13 % |
| Sum driftskostnader | -1 174 181 | -2 482 200 | -1 308 019 | 53 % |
| Driftsresultat | -787 861 | -2 146 200 | -1 358 339 | 63 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 5 996 | 0 | -5 996 | 100 % |
| Finanskostnader | -35 595 | -139 000 | -103 405 | 74 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | -29 599 | -139 000 | -109 401 | 79 % |
| Årsresultat | -817 460 | -2 285 200 | -1 467 740 | 64 % |



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 3634 Selskapsnavn: KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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