



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johanne Christine Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	14 657 708	14 699 466
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 657 708</b>	<b>14 699 466</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	420 597	439 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	38 378	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	6 729 658	8 029 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 188 632</b>	<b>8 507 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>32 713</b>	<b>36 493</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>3 023 883</b>	<b>3 172 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 991 170</b>	<b>-3 135 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 477 906</b>	<b>3 055 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 477 906	3 055 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 477 906</b>	<b>3 055 951</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16, 17,23	63 957 038	62 828 927
Maskiner og anlegg	18,19, 23	1 674 517	1 712 895
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>65 631 555</b>	<b>64 541 822</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 155 588</b>	<b>66 062 517</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		90 893	121 682
Andre fordringer		779 889	693 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>870 781</b>	<b>814 818</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	12 672 688	11 066 884
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 148 654</b>	<b>9 546 188</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 019 435</b>	<b>10 361 006</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 644 078</b>	<b>-21 700 029</b>
<b>Sum egenkapital</b>	21	<b>-14 146 872</b>	<b>-18 624 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	73 655 340	75 922 079
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	17 927 250	17 927 250
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 582 590</b>	<b>93 849 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 582 590</b>	<b>93 849 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 121 359	593 622
Skyldige offentlige avgifter		845	2 804
Annen kortsiktig gjeld	23,24	617 102	602 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 739 305</b>	<b>1 198 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>93 321 895</b>	<b>95 048 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 296250

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Johanne Christine Henriksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	14 657 708	14 699 466
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 657 708</b>	<b>14 699 466</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	420 597	439 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	19	38 378	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	6 729 658	8 029 957
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 188 632</b>	<b>8 507 884</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 582</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>	13	<b>32 713</b>	<b>36 493</b>
<b>Sum finanskostnader</b>	14	<b>3 023 883</b>	<b>3 172 124</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 991 170</b>	<b>-3 135 631</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 581</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 469 075</b>	<b>6 191 581</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 477 906</b>	<b>3 055 951</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 477 906	3 055 951
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 477 906</b>	<b>3 055 951</b>



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	15,16,17,	63 957 038	62 828 927
Maskiner og anlegg	18,19,23	1 674 517	1 712 895
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>65 631 555</b>	<b>64 541 822</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 155 588</b>	<b>66 062 517</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		90 893	121 682
Andre fordringer		779 889	693 136
<b>Sum fordringer</b>		<b>870 781</b>	<b>814 818</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	20	12 672 688	11 066 884
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>10 148 654</b>	<b>9 546 188</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 019 435</b>	<b>10 361 006</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

#### Opptjent egenkapital

<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 644 078</b>	<b>-21 700 029</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>Sum egenkapital</b>	<b>21</b>	<b>-14 146 872</b>	<b>-18 624 778</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	23,24	73 655 340	75 922 079
Øvrig langsiktig gjeld	22,23	17 927 250	17 927 250



<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>91 582 590</b>	<b>93 849 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>91 582 590</b>	<b>93 849 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 121 359	593 622
Skyldige offentlige avgifter	845	2 804
Annen kortsiktig gjeld 23,24	617 102	602 546
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 739 305</b>	<b>1 198 972</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>93 321 895</b>	<b>95 048 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>



Organisasjonsnr: 948 675 714  
KNAUSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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**



## Arsregnskap 2021 Knausen Borettslag

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	14 643 249	14 653 845	14 566 836	15 198 851
Andre driftsinntekter	2	14 459	12 584	132 630	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 657 708</b>	<b>14 666 429</b>	<b>14 699 466</b>	<b>15 218 851</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønn og andre personalkostnader	3	130 597	146 128	159 550	170 078
Styrehonorar	4	290 000	320 000	280 000	350 000
Revisjonshonorar	5	12 854	12 853	12 616	13 000
Forretningsførerhonorar		217 308	217 305	211 080	224 914
Konsulenttjenester	6	22 075	380 844	71 164	41 236
Drift og vedlikehold	7	1 379 888	2 788 800	2 870 028	2 139 000
Kostnader TV/Internett		1 119 444	1 042 200	1 024 272	1 204 320
Forsikringsskader	8	30 000	0	20 000	0
Forsikring	9	428 946	372 029	373 273	495 779
Kontingenter		77 200	77 200	77 200	77 200
Eiendomsavgift og renovasjon	10	2 995 370	3 029 137	3 031 856	3 106 824
Energi og brensel	11	115 755	107 600	97 199	120 000
Andre driftskostnader	12	330 818	297 500	241 269	153 000
Avskrivninger	19	38 378	38 378	38 378	25 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 188 632</b>	<b>8 829 973</b>	<b>8 507 884</b>	<b>8 120 936</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 469 075</b>	<b>5 836 456</b>	<b>6 191 582</b>	<b>7 097 916</b>
<b>Finansinntekter/finanskostnader</b>					
Finansinntekter	13	32 713	11 272	36 493	13 602
Finanskostnader	14	3 023 883	3 033 606	3 172 124	3 005 197
<b>Resultat finansposter</b>		<b>-2 991 170</b>	<b>-3 022 334</b>	<b>-3 135 631</b>	<b>-2 991 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 477 906</b>	<b>2 814 122</b>	<b>3 055 951</b>	<b>4 106 320</b>
<b>Disponeringer:</b>					
Overført til/fra annen egenkapital		4 477 906	0	3 055 951	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>4 477 906</b>	<b>0</b>	<b>3 055 951</b>	<b>0</b>
<b>Disponible midler</b>					
Disponible midler pr. 01.01		9 162 036	9 162 036	8 192 226	9 280 132
Periodens resultat		4 477 906	2 814 122	3 055 951	4 106 320
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		38 378	38 378	38 378	25 585
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-1 128 111	-250 000	0	-850 000
Avdrag på lån		-2 266 738	-2 274 961	-2 118 616	-2 311 455
Innskudd øremerkede midler		-1 003 338	-502 272	-5 904	-655 041
<b>Endring i disponible midler</b>		<b>118 096</b>	<b>-174 734</b>	<b>969 810</b>	<b>315 409</b>
<b>Sum disponible midler</b>		<b>9 280 132</b>	<b>8 987 302</b>	<b>9 162 036</b>	<b>9 595 541</b>

## Knausen Borettslag - Årsregnskap 2021



## Balanse desember 2021 Knausen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	15, 23	59 797 027	59 450 927
Tomter	16, 23	3 378 000	3 378 000
Rehabilitering	17, 23	782 011	0
Andre varige fellesanlegg	18, 23	1 648 932	1 648 932
Andre fellesanlegg	19	25 585	63 963
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>65 631 554</b>	<b>64 541 821</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	20	2 524 034	1 520 696
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 524 034</b>	<b>1 520 696</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>68 155 588</b>	<b>66 062 517</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Utestående felleskostnader		78 401	74 278
Fordringer forsikringsoppgjør		12 492	47 404
Forskuddsfakturerte kostnader		779 227	692 576
Kundefordringer		662	560
<b>Sum fordringer</b>		<b>870 781</b>	<b>814 818</b>
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		10 128 476	9 501 123
Innestående på skattetrekkkonto		20 178	45 065
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>10 148 654</b>	<b>9 546 188</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 019 435</b>	<b>10 361 006</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>

Knausen Borettslag



## Balanse desember 2021 Knausen Borettslag

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-18 644 078	-21 700 029
Årets endringer i egenkapital		4 477 906	3 055 951
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>21</b>	<b>-14 146 872</b>	<b>-18 624 778</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	23, 24	73 655 340	75 922 079
Borettsinnskudd	22, 23	17 927 250	17 927 250
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 582 590</b>	<b>93 849 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 564	21 673
Leverandørgjeld		1 121 359	593 622
Skyldig off. myndigheter		845	2 804
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		10 693	0
Påløpne renter		271 110	272 573
Påløpne avdrag	23, 24	250 284	247 603
Gjeld finansieringsforetak		57 451	60 627
Forskudd fra kunder		0	70
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 739 305</b>	<b>1 198 972</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>93 321 895</b>	<b>95 048 301</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>79 175 023</b>	<b>76 423 523</b>

31.12.21

Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen  
Styreleder

Vegar Fagerli  
Styremedlem

Kristine Nordman  
Styremedlem

Maria Aleksandra Ludvigsen  
Styremedlem

Gard Nilsen  
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 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Felleskostnader	7 491 668	7 501 680	7 376 520	7 877 052
Garasjeleie	514 423	514 509	518 154	515 087
Parkeringsleie	61 350	63 000	43 800	61 200
Renter lån	3 042 118	3 033 336	3 215 334	3 005 400
TV - Internett	1 042 200	1 042 200	1 042 200	1 204 320
Inntekter dugnad	115 800	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 852	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 266 838	2 274 468	2 146 176	2 311 140
<b>Sum</b>	<b>14 643 249</b>	<b>14 653 845</b>	<b>14 566 836</b>	<b>15 198 851</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leieinntekt næringslokale	0	0	120 000	0
Inntekter el-billading	9 259	8 184	8 230	14 000
Andre inntekter	5 200	4 400	4 400	6 000
<b>Sum</b>	<b>14 459</b>	<b>12 584</b>	<b>132 630</b>	<b>20 000</b>

Andre inntekter: fakturering av nye portåpnere og nøkler til søppelcontainerer

### Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Lønn	89 109	100 000	0	100 000
Timelønn	0	0	118 050	0
Påløpte feriepenger	10 693	12 000	0	12 000
Påløpte feriepenger	0	0	14 166	0
Andre honorarer	0	0	0	20 000
Arbeidsgiveravgift	29 950	34 128	24 560	38 078
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	845	0	0	0
Yrkesskadeforsikring	0	0	2 774	0
<b>Sum</b>	<b>130 597</b>	<b>146 128</b>	<b>159 550</b>	<b>170 078</b>

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

### Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	290 000	320 000	280 000	350 000
<b>Sum</b>	<b>290 000</b>	<b>320 000</b>	<b>280 000</b>	<b>350 000</b>

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Revisjon	12 854	12 853	12 616	13 000
<b>Sum</b>	<b>12 854</b>	<b>12 853</b>	<b>12 616</b>	<b>13 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester. Beløpet er inkl mva.

### Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Honorar juridisk og økonomisk rådgivning	9 439	16 000	16 845	30 000
Teknisk rådgivning	12 636	364 844	54 319	11 236
<b>Sum</b>	<b>22 075</b>	<b>380 844</b>	<b>71 164</b>	<b>41 236</b>

Juridisk/økonomisk: bistand fra BONORD

Teknisk: kr 11 236,- er årlig lisens på Bevar-HMS, kr 1 400,- er bistand fra BONORD

### Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Sommer- og vintervedlikehold	217 399	350 000	805 895	215 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	685 576	2 041 900	1 530 475	1 255 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	65 435	135 000	201 770	30 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	0	160 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	17 456	0	0	0
Annet vedlikehold	16 025	15 000	19 150	0
Løpende drifts- og serviceavtaler	377 997	246 900	312 739	479 000
<b>Sum</b>	<b>1 379 888</b>	<b>2 788 800</b>	<b>2 870 028</b>	<b>2 139 000</b>

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

### Note 8 - Forsikringskader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Refusjon forsikringskade	-36 700	0	-47 404	0
Kostnad forsikringskade	66 700	0	67 404	0
<b>Sum</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>	<b>0</b>

3 skadesaker i 2021, egenandel kr 10 000,- pr skade

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Forsikringspremie	414 292	357 329	358 708	480 579
Premie sikringsfond felleskostnader	14 654	14 700	14 565	15 200
<b>Sum</b>	<b>428 946</b>	<b>372 029</b>	<b>373 273</b>	<b>495 779</b>

### Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	2 229 080	2 254 552	2 257 271	2 340 533
Eiendoms- og festeavgift	766 290	774 585	774 585	766 291
<b>Sum</b>	<b>2 995 370</b>	<b>3 029 137</b>	<b>3 031 856</b>	<b>3 106 824</b>

### Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Strømkostnader	115 755	107 600	97 199	120 000
<b>Sum</b>	<b>115 755</b>	<b>107 600</b>	<b>97 199</b>	<b>120 000</b>

### Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Leie lokale og felleskostnader	1 500	0	0	0
Annen leiekostnad	45 379	6 900	0	65 000
Verktøy	33 922	7 200	5 254	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	2 047	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	149 256	172 100	165 718	0
Kontorrekvisita	48 098	55 700	36 501	20 000
Kurs, reiser, møter	0	7 500	0	7 500
Elektronisk kommunikasjon	2 715	7 300	4 813	3 500
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	935	7 500	7 300	0
Bank og kortgebyrer	3 253	2 900	2 521	4 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	3 500	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Kostnader for bomiljøtiltak	1 575	5 000	499	0
Andre driftskostnader	35 638	22 400	15 663	35 000
<b>Sum</b>	<b>330 818</b>	<b>297 500</b>	<b>241 269</b>	<b>153 000</b>

Andre leiekostnader; søppelcontainer m/tømming fra Remiks og Perpetuum.

Annen fremmed tjeneste: er vakthold fra Trygg Vakt

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Renteinntekter bank	32 713	11 272	36 493	13 602
<b>Sum</b>	<b>32 713</b>	<b>11 272</b>	<b>36 493</b>	<b>13 602</b>

### Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2022
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	3 023 883	3 033 066	3 171 767	3 005 197
Andre rentekostnader	0	0	357	0
Annen finanskostnad	0	540	0	0
<b>Sum</b>	<b>3 023 883</b>	<b>3 033 606</b>	<b>3 172 124</b>	<b>3 005 197</b>

### Note 15 - Bygninger

Anskaffelsesår 1977

Kostpris opprinnelig	58 756 611
Tilgang 2014	430 149
Tilgang 2015	14 167
Tilgang 2016	250 000
Installering EL-bil lading 2021	346 100
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>59 797 027</b>

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 2021:

	Gj.snittlig totalpris (inkl fellesgjeld)
5 stk. 2-roms leiligheter	2 828 097
2 stk. 3-roms leiligheter	3 297 788
5 stk 4-roms leiligheter	3 761 709

### Note 16 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 3 378 000

Gnr 125/ bnr 387  
Tomten er kjøpt i 1977.

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 17 - Rehabilitering

#### Rehabilitering av bygningsmassen - forprosjekt

Prosjekt/byggeledelse fra BONORD	132 300
Asplan Viak	637 231
Troms Byggforvaltning	12 480
<b>Sum påløpt rehabilitering</b>	<b>782 011</b>

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

### Note 18 - Andre varige fellesanlegg

	Fiber	Lagerbygg/kontor vaktmester	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	880 592	718 340	50 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	880 592	718 340	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	880 592	718 340	50 000
Anskaffelsesår :	2009	2009	2002
Antatt levetid i år :			

Andre varige fellesanlegg avskrives ikke da det inngår i bygget og derfor følger samme avskrivningsprinsipp som bygget

### Note 19 - 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:	166 304
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 585
Årets avskrivninger :	38 378
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

### Note 20 - Øremerkede midler

	2021	2020
Saldo pr. 01.01	1 520 696	1 514 792
Innskudd	1 003 338	5 904
<b>Sum</b>	<b>2 524 034</b>	<b>1 520 696</b>

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

## Knausen Borettslag - noter



## Knausen Borettslag - noter

### Note 21 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-18 644 078	-21 700 029
Årets endringer i egenkapital	4 477 906	3 055 951
<b>Sum egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>-14 146 872</b>	<b>-18 624 778</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

	2021	2020
Borettsinnskudd	17 927 250	17 927 250
<b>Sum</b>	<b>23</b>	<b>17 927 250</b>

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 23 - Pantestillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	91 832 874	94 096 932
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	65 605 969	64 477 858



## Knausen Borettslag - noter

### Note 24 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Saldo langsiktig gjeld i balansen hensyntar påløpte avdrag langsiktig gjeld.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12127222493	007
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2013
Rentesats:	1.79 %	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:	12 998 628	63 171 053
Avdrag i perioden:	650 673	1 613 384
Lånesaldo 31.12:	12 347 955	61 557 669

### Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	17	380 991	6 476 847
	5	373 374	1 866 870
	13	369 021	4 797 273
	15	366 735	5 501 025
	3	361 403	1 084 209
	12	354 765	4 257 180
	34	334 850	11 384 900
	33	322 879	10 655 007
	15	272 929	4 093 935
	36	260 959	9 394 524
	3	212 968	638 904
	7	200 997	1 406 979
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	17	76 424	1 299 208
	5	74 896	374 480
	13	74 022	962 286
	15	73 564	1 103 460
	3	72 494	217 482
	12	71 163	853 956
	34	67 168	2 283 712
	33	64 767	2 137 311
	15	54 747	821 205
	36	52 346	1 884 456
	3	42 720	128 160
	7	40 318	282 226

## Knausen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Knausen Borettslag**

Styreleder	Johanne Christine Henriksen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Vegar Fagerli (sign.)	02.04.2022
Styremedlem	Kristine Nordman (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Gard Nilsen (sign.)	01.04.2022
Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen (sign.)	04.04.2022



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 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 modifiserer 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, 07. april 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Monica Sørensen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8UCMT-UTWAO-8V4MB-J8KSB-76JWF-ENES6



# 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: 213.52.xxx.xxx

2022-04-07 20:31:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8UCMT-UTWAO-8V4MB-J8KSB-76JWF-ENE56

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/validate>