



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 886 287 372  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KNATTEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 566 739	1 624 542
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 566 739</b>	<b>1 624 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 424	26 243
Annen driftskostnad		628 739	499 181
<b>Sum kostnader</b>		<b>655 163</b>	<b>525 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>911 576</b>	<b>1 099 118</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 852	7 299
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 852</b>	<b>7 299</b>
Annen finanskostnad		392 803	462 767
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>392 803</b>	<b>462 767</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-388 950</b>	<b>-455 468</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		522 626	643 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 550 549	19 550 549
Sum varige driftsmidler		19 550 549	19 550 549
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 550 549	19 550 549
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 600	45 342
Sum fordringer		21 600	45 342
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 160 648	1 159 089
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 160 648	1 159 089
Sum omløpsmidler		1 182 248	1 204 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 732 796</b>	<b>20 754 979</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 212 143	3 689 517
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 212 143</b>	<b>3 689 517</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 213 743</b>	<b>3 691 117</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 771 807	12 376 847
Øvrig langsiktig gjeld		4 680 000	4 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>16 451 807</b>	<b>17 056 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 451 807</b>	<b>17 056 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 158	5 209
Leverandørgjeld		11 027	1 807
Annen kortsiktig gjeld		54 061	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 247</b>	<b>7 016</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 519 054</b>	<b>17 063 863</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 732 796</b>	<b>20 754 979</b>



## Årsmøte 2021

Knatten Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. april - 11. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Knatten Borettslag. Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3213>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert til Obos generalforsamling m/vara
7. Varadelegert
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Knatten Borettslag**

Charlotte Torgersen

Kari-Ann Øien

Ameli Alfisdottir Jakobsen



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

Det er i tillegg til digital innkalling levert ut innkalling med stemmesedler i for manuell stemming.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes. Vedlagt følger stemmeseddel.

### **Vedlegg**

1. Digitale årsmøter 2021 - informasjon til styret og eierne.pdf



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Knatten Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 8. april 21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Knatten Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08. april og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21

**Selskapsnummer:** 3213 **Selskapsnavn** Knatten Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Kari-Ann Øien og Annette Erlingsen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 24.000,-

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Kari-Ann Øien	
Varamedlem	Rigmor Aas	
Varamedlem	Lilly M Hofer	



**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (kun medlemslag)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Charlotte Torgersen	
Varadelegert	Kari-Ann Øien	
Valgkomite	Rigmor Aas	
Valgkomite	Lilly M. Hofer	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen i tillegg til møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Obos vil administrere møte,

**Forslag til vedtak**

Kari-Anne Øien og Annette Erlingsen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 24.000,-

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på kr. 24.000,- som fordeles internt.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 24.000,-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital- kr. 522 626,-

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr. 522 626,- overføres egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 3213\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf
- 2. Innkalling.pdf



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Knatten Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knatten Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-08 10:07:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: XD0W-POLGP-LTCMZ-HDPPHS-QCHUH-XBL2J

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>



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Charlotte Torgersen	Kirkerønningen 62 B
Styremedlem	Kari-Ann Øien	Kirkerønningen 56 B
Styremedlem	Ameli Alfsdottir Jakobsen	Kirkerønningen 60 B
Varamedlem	Rigmor Aas	Kirkerønningen 66 A
Varamedlem	Lilly M Hofer	Kirkerønningen 64 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Charlotte Torgersen Kirkerønningen 62 B

#### Varadelegert

Kari-Ann Øien Kirkerønningen 56 B

### Valgkomiteen

Rigmor Aas Kirkerønningen 66 A  
Fata Cehic Kirkerønningen 68 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Knatten Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Knatten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886287372, og ligger i FÆRDER kommune med følgende adresse:

Kirkerønningen 54 - 68

Gårds- og bruksnummer :

254 107

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Knatten Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Malt en bygning 62/64. Gjennomført ventilasjonsrens i alle leiligheter. Generelt vedlikehold.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 566 739,-**.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **-655 163,-**.

## Resultat

Årets resultat på kr **522 626,-** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **1 115 001,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har er endret. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knatten Borettslag.

## Lån

Knatten Borettslag har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.



## KNATTEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 287 372, KUNDENR. 3213

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 197 415</b>	<b>1 146 644</b>	<b>1 197 415</b>	<b>1 115 001</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	522 626	643 650	469 714	430 416
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -605 040	-592 879	-538 000	-535 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-82 414</b>	<b>50 771</b>	<b>-68 286</b>	<b>-104 584</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 115 001</b>	<b>1 197 415</b>	<b>1 129 129</b>	<b>1 010 417</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 182 248	1 204 431		
Kortsiktig gjeld	-67 247	-7 016		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 115 001</b>	<b>1 197 415</b>		



## KNATTEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 287 372, KUNDENR. 3213

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 566 739	1 624 542	1 599 000	1 643 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 566 739</b>	<b>1 624 542</b>	<b>1 599 000</b>	<b>1 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 424	-3 243	-3 384	-3 384
Styrehonorar	4	-24 000	-23 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-4 378	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-80 515	-78 550	-80 906	-81 600
Konsulenthonorar	6	-5 051	-2 460	-2 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-198 574	-72 013	-216 500	-251 500
Forsikringer		-56 928	-50 199	-52 206	-58 635
Kommunale avgifter	8	-181 402	-187 234	-190 980	-196 000
Energi/fyring		-9 571	-11 378	-12 360	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 839	-80 639	-82 250	-85 515
Andre driftskostnader	9	-5 281	-9 257	-10 000	-12 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-655 163</b>	<b>-525 424</b>	<b>-682 286</b>	<b>-735 584</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>911 576</b>	<b>1 099 118</b>	<b>916 714</b>	<b>907 416</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 853	7 299	0	0
Finanskostnader	11	-392 803	-462 767	-447 000	-477 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-388 951</b>	<b>-455 468</b>	<b>-447 000</b>	<b>-477 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>522 626</b>	<b>643 650</b>	<b>469 714</b>	<b>430 416</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		522 626	643 650		



## KNATTEN BORETTSLAG ORG.NR. 886 287 372, KUNDENR. 3213

<b>BALANSE</b>			
	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	16 950 549	16 950 549
Tomt		2 600 000	2 600 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 550 549</b>	<b>19 550 549</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		21 600	20 160
Andre kortsiktige fordringer		0	25 182
Driftskonto OBOS-banken		377 760	379 527
Sparekonto OBOS-banken		762 563	758 909
Innestående i andre banker		20 325	20 653
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 182 248</b>	<b>1 204 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 732 796</b>	<b>20 754 979</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		4 212 143	3 689 517
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 213 743</b>	<b>3 691 117</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	11 771 807	12 376 847
Borettsinnskudd	14	4 680 000	4 680 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 451 807</b>	<b>17 056 847</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 027	1 807
Påløpte renter		2 158	5 209
Annen kortsiktig gjeld	15	54 061	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 247</b>	<b>7 016</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 732 796</b>	<b>20 754 979</b>
Pantstillelse	16	21 240 000	21 240 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 4.3.2021			
Styret i Knatten Borettslag			

Charlotte  
Torgersen/s/

Kari-Ann Øien/s/

Ameli Alfisdottir  
Jakobsen/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	1 074 168
Felleskostnad	568 896
Finansavregning	-76 325
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 566 739</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	960
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 424</b>

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 2019/2020, og er på kr 24 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4378.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -5 051

**SUM KONSULENTHONORAR -5 051**

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

Drift/vedlikehold bygninger -145 969

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -30 232

Drift/vedlikehold brannsikring -2 574

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -19 800

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -198 574**

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -181 402

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -181 402**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell -798

Andre fremmede tjenester -750

Andre kontorkostnader -532

Porto -176

Bank- og kortgebyr -2 407

Velferdskostnader -619

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -5 281**

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 186

Renter av sparekonto i OBOS-banken 3 654

Renter bank 13

**SUM FINANSINTEKTER 3 853**

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB -392 803

**SUM FINANSKOSTNADER -392 803**

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007 16 950 549

**SUM BYGNINGER 16 950 549**

Tomten ble kjøpt i 2007.

Gnr.254/bnr.107

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet har rentebytteavtale (SWAP)

Lånet har fastrente på 5,15 %

I tillegg betales en flytende rente inkl. margin til banken, som per 28.12.20 er på 1,43 %

Rentebytteavtalen hadde siste termin 28.12.2020.

Opprinnelig 2010	-16 320 174	
Nedbetalt tidligere	3 943 327	
Nedbetalt i år	605 040	
		-11 771 807

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -11 771 807**

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -4 680 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -4 680 000**

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto -54 061

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -54 061**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 680 000
Pantelån	11 771 807
<b>TOTALT</b>	<b>16 451 807</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 950 549
Tomt	2 600 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 550 549</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561621. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

Det er 1 styremedlem, 2 varamedlemmer og 2 til valgkomiteen på valg.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

**Kari-Ann Øien**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Lilly M. Hofer**

**Rigmor Aas**



Sak 6

**Delegert til Obos generalforsamling m/vara**

**Innstilling**

Charlotte Torgersen m/varadelegert Kai-Ann Øien

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Charlotte Torgersen**



Sak 7

**Varadelegert**

**Innstilling**

Kari-Ann Øien

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Kari-Ann Øien**



Sak 8

**Valgkomite**

**Innstilling**

Valgkomiteens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

Lilly M Hofer

Rigmor Aas



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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