



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 200	499 200
Sum inntekter		528 200	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		257 650	209 358
Sum kostnader		270 201	221 909
Driftsresultat		257 999	277 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 115	4 914
Sum finansinntekter		5 115	4 914
Annen finanskostnad		113 685	141 525
Sum finanskostnader		113 685	141 525
Netto finans		-108 570	-136 611
Ordinært resultat før skattekostnad		149 429	140 680
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 429	140 680
Årsresultat		149 429	140 680
Totalresultat		149 429	140 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 429	140 680
Sum overføringer og disponeringer		149 429	140 680



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		57 500	57 500
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 500	57 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			96 161
Sum fordringer		0	96 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		160 166	128 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 166	128 662
Sum omløpsmidler		160 166	224 823
SUM EIENDELER		217 666	282 323

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 661 638	4 811 067
Sum opptjent egenkapital		-4 661 638	-4 811 067
Sum egenkapital		-4 660 038	-4 809 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 745 484	4 875 371
Øvrig langsiktig gjeld		120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 865 484	4 995 371
Sum langsiktig gjeld		4 865 484	4 995 371
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		513	841
Leverandørgjeld		268	95 578
Annen kortsiktig gjeld		11 439	
Sum kortsiktig gjeld		12 220	96 419
Sum gjeld		4 877 704	5 091 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 666	282 323



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440618

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 200	499 200
Sum inntekter		528 200	499 200
Kostnader			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		257 650	209 358
Sum kostnader		270 201	221 909
Driftsresultat		257 999	277 291
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 115	4 914
Sum finansinntekter		5 115	4 914
Annen finanskostnad		113 685	141 525
Sum finanskostnader		113 685	141 525
Netto finans		-108 570	-136 611
Ordinært resultat før skattekostnad			
		149 429	140 680
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		149 429	140 680
Årsresultat		149 429	140 680
Totalresultat		149 429	140 680
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 429	140 680
Sum overføringer og disponeringer		149 429	140 680



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 500	57 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		0	96 161
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		160 166	128 662
Sum omløpsmidler		160 166	224 823
SUM EIENDELER		217 666	282 323
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 661 638	4 811 067



Sum opptjent egenkapital	-4 661 638	-4 811 067
Sum egenkapital	-4 660 038	-4 809 467
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 745 484	4 875 371
Øvrig langsiktig gjeld	120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 865 484	4 995 371
Sum langsiktig gjeld	4 865 484	4 995 371
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	513	841
Leverandørgjeld	268	95 578
Annen kortsiktig gjeld	11 439	
Sum kortsiktig gjeld	12 220	96 419
Sum gjeld	4 877 704	5 091 790
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	217 666	282 323



Organisasjonsnr: 950 169 532
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

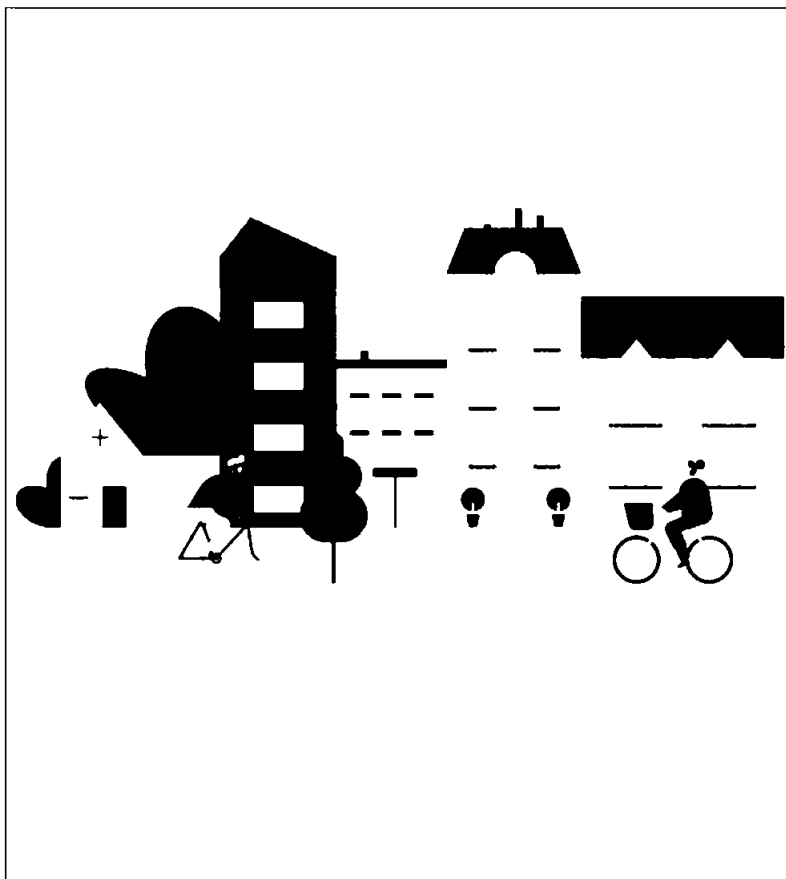
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3622 Knipleveien Borettslag I







3622 Knipleveien Borettslag I

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til andelseierne i Knipleveien Borettslag I

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 8. juni 2021 kl. 18.00 i Knipleveien 54 – på verandaen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Knipleveien Borettslag I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Knipleveien Borettslag I
avholdes tirsdag 8. juni 2021 kl. 18.00 i Knipleveien 54 – på verandaen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrikstad, 23.03.2021
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Ida Ersdal /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jane Helen Henriksen	Knipleveien 54
Styremedlem	Ida Ersdal	Knipleveien 56
Styremedlem	Fariba Hassan-Nezhadi	Knipleveien 60 A
Varamedlem	Kenneth Ersdal	Knipleveien 56
Varamedlem	Håkon Grønlund	Knipleveien 54 A

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Knipleveien Borettslag I

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Knipleveien Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169532, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Knipleveien 54-54A 56-56A
58-58A 60-60A

Gårds- og bruksnummer:
210 1

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), 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.

Knipleveien Borettslag I 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 PWC Østfold.

**Styrets arbeid**

Montert tilbakeslagsventil og tatt opp lån til dette. Dette for å unngå flere skader og ytterligere økte forsikringsutgifter.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 528 200,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 270 201,-.

Dette er kr 26 601,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til forsikring.

Resultat

Årets resultat på kr 149 429,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. 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 147 946,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 116 000,- til større vedlikehold som omfatter installering av tilbakeslagsventil.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 14 561,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knipleveien Borettslag I.

Lån

Knipleveien Borettslag I har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.20: 1,98 %.

Løpetiden er 30 år, opprinnelig 2017.

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,75 % i budsjettet.

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,45 % fra 01.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knipleveien Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Knipleveien Borettslag 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Knipleveien Borettslag 1

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.

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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 13. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I ORG.NR. 950 169 532, KUNDENR. 3622

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	128 404	105 925	128 404	147 946
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	149 429	140 680	147 500	69 727
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -129 887	-118 201	-119 000	-145 212
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	19 542	22 479	28 500	-75 485
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	147 946	128 404	156 904	72 460
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	160 166	224 823		
Kortsiktig gjeld	-12 220	-96 419		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	147 946	128 404		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	528 200	499 200	530 000	549 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		528 200	499 200	530 000	549 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 551	-1 551	-1 600	-1 551
Styrehonorar	4	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 375	-3 500	-3 605
Forretningsførerhonorar		-32 250	-31 400	-32 500	-33 217
Konsulenthonorar	6	-1 563	-1 538	-1 600	-1 600
Drift og vedlikehold	7	0	-6 030	-21 000	-116 000
Forsikringer		-69 182	-36 180	-38 000	-71 465
Festeavgift		-5 553	-5 540	-5 600	-12 500
Kommunale avgifter	8	-112 331	-96 285	-98 900	-102 835
TV-anlegg/bredbånd		-30 194	-26 194	-27 000	-31 100
Andre driftskostnader	9	-3 077	-2 817	-2 900	-2 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-270 201	-221 909	-243 600	-387 773
DRIFTSRESULTAT		257 999	277 291	286 400	161 227
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 115	4 914	4 700	4 700
Finanskostnader	11	-113 685	-141 525	-143 600	-96 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-108 570	-136 611	-138 900	-91 500
ÅRSRESULTAT		149 429	140 680	147 500	69 727
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		149 429	140 680		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	57 500	57 500
SUM ANLEGGSMIDLER		57 500	57 500
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	96 161
Driftskonto OBOS-banken		143 640	112 215
Sparekonto OBOS-banken		16 526	16 447
SUM OMLØPSMIDLER		160 166	224 823
SUM EIENDELER		217 666	282 323
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	13	-4 661 638	-4 811 067
SUM EGENKAPITAL		-4 660 038	-4 809 467
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 745 484	4 875 371
Borettsinnskudd	15	120 000	120 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 865 484	4 995 371
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		268	95 578
Påløpte renter		513	841
Annen kortsiktig gjeld	16	11 439	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 220	96 419
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		217 666	282 323



11

Knipleveien Borettslag I

Pantstillelse	17	5 346 000	5 346 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.03.2021
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Ida Ersdal /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	528 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	528 200

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 551

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 11 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

Andre konsulentonorarer	-1 563
SUM KONSULENTHONORAR	-1 563

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 115
Kommunale avgifter	-76 216
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 331

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kopieringsmateriell	-443
Andre kontorkostnader	-292
Porto	-183
Bankgebyr	-2 159
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 077

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22
Renter av sparekonto i OBOS-banken	79
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 961
SUM FINANSINTEKTER	5 115

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-113 685
SUM FINANSKOSTNADER	-113 685

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	57 500
SUM BYGNINGER	57 500

Tomten ble festet i 1960 for 200 år fra Trosvik Gård.
Gnr.210/bnr.1

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**

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 226 000
Nedbetalt tidligere	350 629
Nedbetalt i år	129 887
	-4 745 484
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 745 484

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-120 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-120 000

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-11 439
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-11 439

NOTE: 17

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	120 000
Pantelån	4 745 484
TOTALT	4 865 484

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

Bygninger	57 500
TOTALT	57 500

Annen 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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 79946260. 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. 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.

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.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2016	Drenering, Rørfornyning, Elektrisk	Borettslaget har i 2016 utført en omfattende rehabilitering: Drenering, rørfornyning, oppgradering av det elektriske anlegget, samt maling av bygningsmassen og bytte av kledning.
-------------	------------------------------------	--





Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333

www.obos.no
