



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Johanne Christine Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 699 466	14 442 247
Sum inntekter		14 699 466	14 442 247
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	439 550	619 589
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	38 378	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1	8 029 957	6 982 598
Sum kostnader		8 507 884	7 640 563
Driftsresultat		6 191 582	6 801 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	36 493	1 053 374
Sum finanskostnader	13	3 172 124	3 340 040
Netto finans		-3 135 631	-2 286 666
Ordinært resultat før skattekostnad		6 191 581	6 801 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 191 581	6 801 682
Årsresultat		3 055 951	4 515 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 055 951	4 515 018
Sum overføringer og disponeringer		3 055 951	4 515 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15, 21	62 828 927	62 828 927
Maskiner og anlegg	16,17, 21	1 712 895	1 751 273
Sum varige driftsmidler		64 541 822	64 580 200
Sum anleggsmidler		66 062 517	66 094 991
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		121 682	109 623
Andre fordringer		693 136	1 358 048
Sum fordringer		814 818	1 467 671
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	11 066 884	8 947 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 546 188	7 432 360
Sum omløpsmidler		10 361 006	8 900 031
SUM EIENDELER		76 423 523	74 995 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		-21 700 029	-26 215 047
Sum egenkapital	19	-18 624 778	-21 680 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	75 922 079	78 040 694
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	17 927 250	17 927 250
Sum annen langsiktig gjeld		93 849 329	95 967 944
Sum langsiktig gjeld		93 849 329	95 967 944
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		593 622	17 833
Skyldige offentlige avgifter		2 804	466
Annen kortsiktig gjeld	21,22	602 546	689 508
Sum kortsiktig gjeld		1 198 972	707 806
Sum gjeld		95 048 301	96 675 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 423 523	74 995 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 591760

Enheten

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

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: Johanne Christine Henriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 948 675 714
KNAUSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	14 699 466	14 442 247
Sum inntekter		14 699 466	14 442 247
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	439 550	619 589
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	17	38 378	38 378
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	8 029 957	6 982 598
Sum kostnader		8 507 884	7 640 563
Driftsresultat		6 191 582	6 801 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter	12	36 493	1 053 374
Sum finanskostnader	13	3 172 124	3 340 040
Netto finans		-3 135 631	-2 286 666
Ordinært resultat før skattekostnad		6 191 581	6 801 682
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 191 581	6 801 682
Årsresultat		3 055 951	4 515 018
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 055 951	4 515 018
Sum overføringer og disponeringer		3 055 951	4 515 018



Organisasjonsnr: 948 675 714
KNAUSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14,15,21	62 828 927	62 828 927
Maskiner og anlegg	16,17,21	1 712 895	1 751 273
Sum varige driftsmidler		64 541 822	64 580 200

Sum anleggsmidler		66 062 517	66 094 991
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		121 682	109 623
Andre fordringer		693 136	1 358 048
Sum fordringer		814 818	1 467 671

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	18	11 066 884	8 947 153
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 546 188	7 432 360

Sum omløpsmidler		10 361 006	8 900 031
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		76 423 523	74 995 022
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Sum opptjent egenkapital		-21 700 029	-26 215 047
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Sum egenkapital	19	-18 624 778	-21 680 729
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	21,22	75 922 079	78 040 694
Øvrig langsiktig gjeld	20,21	17 927 250	17 927 250



Sum annen langsiktig gjeld	93 849 329	95 967 944
Sum langsiktig gjeld	93 849 329	95 967 944
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	593 622	17 833
Skyldige offentlige avgifter	2 804	466
Annen kortsiktig gjeld 21,22	602 546	689 508
Sum kortsiktig gjeld	1 198 972	707 806
Sum gjeld	95 048 301	96 675 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	76 423 523	74 995 022



Organisasjonsnr: 948 675 714
KNAUSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note
4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	0.00	0.00	280000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020 Knausen Borettslag

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	14 566 836	14 565 095	14 340 695	14 653 845
Andre driftsinntekter	2	132 630	123 341	101 552	12 584
Sum inntekter		14 699 466	14 688 437	14 442 247	14 666 429
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	159 550	83 552	339 589	146 128
Styrehonorar	4	280 000	280 000	280 000	320 000
Revisjonshonorar	5	12 616	12 616	11 659	12 853
Forretningsførerhonorar		211 080	211 078	203 445	217 305
Konsulenttjenester	6	71 164	51 393	54 810	380 844
Drift og vedlikehold	7	2 629 967	2 281 940	1 548 471	2 588 800
Kostnader TV/Internett		1 024 272	1 042 200	970 381	1 042 200
Forsikringskader	8	20 000	0	30 000	0
Forsikring	9	373 273	306 363	297 699	372 029
Kontingenter		77 200	72 375	72 375	77 200
Eiendomsavgift og renovasjon	10	3 031 856	3 154 446	2 980 563	3 029 137
Energi og brensel		97 199	179 100	160 129	107 600
Andre driftskostnader	11	481 330	469 600	653 066	497 500
Avskrivninger	17	38 378	38 378	38 378	38 378
Sum kostnader		8 507 884	8 183 041	7 640 563	8 829 973
Driftsresultat		6 191 582	6 505 395	6 801 684	5 836 456
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	12	36 493	42 460	1 053 374	11 272
Finanskostnader	13	3 172 124	3 285 207	3 340 040	3 033 606
Resultat finansposter		-3 135 631	-3 242 747	-2 286 666	-3 022 334
Årets resultat		3 055 951	3 262 648	4 515 018	2 814 122
Disponeringer:					
Overført til annen egenkapital		3 055 951	0	4 515 018	0
Sum disponeringer		3 055 951	0	4 515 018	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		8 192 226	8 192 226	6 275 624	9 162 036
Periodens resultat		3 055 951	3 262 648	4 515 018	2 814 122
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		38 378	38 378	38 378	38 378
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	0	-250 000
Avdrag på lån		-2 118 616	-2 116 504	-1 979 116	-2 274 961
Innskudd øremerkede midler		-5 904	-1 013 547	-759 538	-502 272
Kjøp/salg av aksjer og andeler		0	0	101 861	0
Endring i disponible midler		969 810	170 975	1 916 602	-174 734
Sum disponible midler		9 162 036	8 363 201	8 192 226	8 987 302



Balanse desember 2020 Knausen Borettslag

	Note	2020	2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14, 21	59 450 927	59 450 927
Tomter	15, 21	3 378 000	3 378 000
Andre varige fellesanlegg	16, 21	1 648 932	1 648 932
Andre fellesanlegg	17	63 963	102 341
Sum varige driftsmidler		64 541 821	64 580 199
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	1 520 696	1 514 792
Sum finansielle anleggsmidler		1 520 696	1 514 792
Sum anleggsmidler		66 062 517	66 094 991
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		74 278	109 623
Fordringer forsikringsoppjør		47 404	0
Forskuddsfakturerte kostnader		692 576	263 275
Kundefordringer		560	200
Andre fordringer		0	1 094 573
Sum fordringer		814 818	1 467 671
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		9 501 123	7 432 335
Innestående på skattetrekkskonto		45 065	26
Sum bankinnskudd og kontanter		9 546 188	7 432 360
Sum omløpsmidler		10 361 006	8 900 031
SUM EIENDELER		76 423 523	74 995 022

Knausen Borettslag



Balanse desember 2020 Knausen Borettslag

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		19 300	19 300
Opptjent egenkapital 01.01		-21 700 029	-26 215 047
Årets endringer i egenkapital		3 055 951	4 515 018
Sum egenkapital 31.12	19	-18 624 778	-21 680 729
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	75 922 079	78 040 694
Borettsinnskudd	20, 21	17 927 250	17 927 250
Sum langsiktig gjeld		93 849 329	95 967 944
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 673	19 595
Leverandørgjeld		593 622	17 833
Skyldig off. myndigheter		2 804	466
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	2 653
Påløpne renter		272 573	305 326
Påløpne avdrag	21, 22	247 603	213 307
Annen kortsiktig gjeld		0	46 297
Gjeld finansieringsforetak		60 627	102 330
Forskudd fra kunder		70	0
Sum kortsiktig gjeld		1 198 972	707 806
Sum gjeld		95 048 301	96 675 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 423 523	74 995 022

31.12.20

Knausen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Johanne Christine Henriksen
Styreleder

Vegar Fagerli
Styremedlem

Bendik Storvik Nilsen
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 regnskapsskikk, 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:

Avskrivningssatsen 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 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Felleskostnader	7 376 520	7 376 160	7 259 532	7 501 680
Garasjeleie	518 154	520 787	518 700	514 509
Parkeringsleie	43 800	0	0	63 000
Renter lån	3 215 334	3 285 120	3 340 776	3 033 336
Tv/internett	1 042 200	1 042 200	970 404	1 042 200
Inntekter dugnad	115 800	115 800	115 800	115 800
Inntekter søppelsug	108 852	108 852	108 852	108 852
Avdrag lån	2 146 176	2 116 176	2 025 684	2 274 468
Elbil lading	0	0	947	0
Sum	14 566 836	14 565 095	14 340 695	14 653 845

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Leieinntekt næringslokale	120 000	120 000	98 852	0
Inntekter el-billading	8 230	0	0	8 184
Andre inntekter	4 400	3 341	2 700	4 400
Sum	132 630	123 341	101 552	12 584

Andre inntekter gjelder gebyr for nye portåpnere og søppelnøkkel.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lønn til ansatte	118 050	0	0	0
Lønn til ansatte	0	0	154 812	0
Overtid	0	0	3 683	0
Ordinær lønn vikar	0	50 834	0	100 000
Timelønn	0	0	86 282	0
Andre lønnskostnader	0	0	3 000	0
Påløpte feriepengene	14 166	6 100	33 379	12 000
Gruppelivsforsikring (Faktura)	0	0	3 625	0
Arbeidsgiveravgift	24 560	26 618	44 869	34 128
Pensjonskostnader Ytelse (faktura)	0	0	3 213	0
Yrkesskadeforsikring	2 774	0	5 477	0
Andre indir. personalkostnader	0	0	1 250	0
Sum	159 550	83 552	339 589	146 128

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



Knausen Borettslag - noter

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Styrehonorar	0	280 000	280 000	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	280 000	0	0	320 000
Sum	280 000	280 000	280 000	320 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Revisjon	12 616	12 616	11 659	12 853
Sum	12 616	12 616	11 659	12 853

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Juridisk og økonomisk rådgivning	16 845	12 000	13 066	16 000
Teknisk rådgivning	54 319	39 393	41 744	364 844
Sum	71 164	51 393	54 810	380 844

Borettslaget har avtale om internkontrollsystem.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Reparasjon og vedlikehold	24 590	0	19 431	1 361 000
Vedlikehold bygg	1 071 045	500 000	485 737	0
Vvs	150 957	719 500	501 567	470 000
Elektro	116 221	127 500	91 149	54 300
Utvendig anlegg	565 833	579 700	102 955	150 000
Parkeringsanlegg/garasjeanlegg	148 658	5 400	84 293	100 000
Brannsikring	53 112	3 900	3 836	35 000
Leie vaktmester	312 739	281 940	202 738	246 900
Malingsarbeid	152 215	49 000	44 796	150 000
Ventilasjonsanlegg	15 447	0	0	6 600
Kostnader dugnad	19 150	15 000	11 970	15 000
Sum	2 629 967	2 281 940	1 548 471	2 588 800

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



Knausen Borettslag - noter

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Refusjon forsikring	-47 404	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	67 404	0	30 000	0
Sum	20 000	0	30 000	0

Borettslaget har fått egenandel for to forsikringsskader.

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Forsikringspremie	358 708	291 763	1 462	357 329
Forsikring bygninger	0	0	281 897	0
Premie sikringsfond	0	0	14 340	0
Premie sikringsfond	14 565	14 600	0	14 700
Sum	373 273	306 363	297 699	372 029

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renovasjon, vann, avløp, containerleie o.l.	2 257 271	2 364 822	52 286	2 254 552
Eiendoms- og festeavgift	774 585	789 624	0	774 585
Eiendomsskatt	0	0	752 023	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	0	2 176 254	0
Sum	3 031 856	3 154 446	2 980 563	3 029 137



Knausen Borettslag - noter

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Lokalleie	0	0	799	0
Andre leiekostnader	0	0	0	6 900
Verktøy, redskaper og maskinkostnader	5 254	24 100	16 855	7 200
Belysning	0	300	199	0
Arbeidsklær, verneutstyr	0	0	316	0
Vakthold	165 718	162 900	159 380	172 100
Snøbrøyting og strøing	240 061	184 500	263 981	200 000
Kontorrekvisita/kopiering	36 501	53 600	35 859	55 700
Kurs, reiser, møter	0	8 100	6 300	7 500
Kostnader tillitsvalgte	7 300	0	0	7 500
Elektronisk kommunikasjon	0	0	5 828	0
Internett	4 813	6 200	10 186	7 300
Porto	0	100	91	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	29 397	0
Bank og kortgebyr	2 521	2 800	2 823	2 900
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	3 000
Velferd	499	3 200	63 649	5 000
Andre driftskostnader	15 663	20 800	54 334	22 400
Gebyrer o.l., ikke fradragsberettiget	0	0	70	0
Sum	481 330	469 600	653 066	497 500

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renteinntekter bank	36 493	42 460	60 662	11 272
Andre finansinntekter	0	0	992 712	0
Sum	36 493	42 460	1 053 374	11 272

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021
Renter leverandørgjeld	357	0	214	0
Pantegjeldsrenter	3 171 767	3 285 097	3 339 826	3 033 066
Andre rentekostnader	0	110	0	540
Sum	3 172 124	3 285 207	3 340 040	3 033 606



Knausen Borettslag - noter

Note 14 - Bygninger

Anskaffelsesår 1977

Kostpris opprinnelig	58 756 611
Tilgang 2014	430 149
Tilgang 2015	14 167
Tilgang 2016	250 000
Bokført verdi pr. 31.12.	59 450 927

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 2020:

Gj.snittlig totalpris (inkl fellesgjeld)

1 stk. 2-roms leiligheter	1 908 270
11 stk. 3-roms leiligheter	3 086 876
4 stk 4-roms leiligheter	3 634 298

Note 15 - Tomt

Balanseført verdi tomt: 3 378 000

Gnr 125/ bnr 387

Tomten er kjøpt i 1977.

Note 16 - 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



Knausen Borettslag - noter

Note 17 - 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:	127 926
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	63 963
Årets avskrivninger :	38 378
Anskaffelsesår :	2017
Antatt levetid i år :	5

Andre fellesanlegg avskrives etter forventet levetid.

Note 18 - Øremerkede midler

	2020	2019
Saldo pr. 01.01	1 514 792	755 253
Innskudd	5 904	759 538
Sum	1 520 696	1 514 792

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Egenkapital

	2020	2019
Innskutt egenkapital	19 300	19 300
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-21 700 029	-26 215 047
Årets endringer i egenkapital	3 055 951	4 515 018
Sum egenkapital pr. 31.12.	-18 624 778	-21 680 729

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 20 - Borettsinnskudd

	2020	2019
Borettsinnskudd	17 927 250	17 927 250
Sum	21	17 927 250

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



Knausen Borettslag - noter

Note 21 - Pantestillelser

	2020	2019
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	94 096 932	96 181 251
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 477 858	64 477 858



Knausen Borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.
Hovedlånet hos DnB har renteswap på 4,60%. Det andre lånet har flytende rentebetingelser.
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:	1.36 %	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:	13 611 463	64 642 538
Avdrag i perioden:	612 835	1 471 485
Lånesaldo 31.12:	12 998 628	63 171 053

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 007	17	390 977	6 646 609
	5	383 159	1 915 795
	13	378 692	4 922 996
	15	376 347	5 645 205
	3	370 875	1 112 625
	12	364 063	4 368 756
	34	343 626	11 683 284
	33	331 342	10 934 286
	15	280 083	4 201 245
	36	267 798	9 640 728
	3	218 549	655 647
	7	206 265	1 443 855
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127222493	17	80 451	1 367 667
	5	78 842	394 210
	13	77 923	1 012 999
	15	77 441	1 161 615
	3	76 315	228 945
	12	74 913	898 956
	34	70 708	2 404 072
	33	68 180	2 249 940
	15	57 632	864 480
	36	55 105	1 983 780
	3	44 971	134 913
	7	42 443	297 101

Knausen Borettslag - noter



Resultat og balanse med noter for Knausen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Borettslag

Styreleder	Johanne Christine Henriksen (sign.)	13.04.2021
Styremedlem	Maria Aleksandra Ludvigsen (sign.)	30.03.2021
Styremedlem	Vegar Fagerli (sign.)	29.03.2021
Styremedlem	Gard Nilsen (sign.)	13.04.2021
Varamedlem	Kristine Nordman (sign.)	13.04.2021



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø
Postboks 1212, NO-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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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. Betyggende 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. 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår 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;



Building a better
working world

- ▶ 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Tromsø, 15. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor