



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 691	1 444 511
Sum inntekter		1 726 691	1 444 511
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 592	20 709
Annen driftskostnad		611 026	919 158
Sum kostnader		667 848	974 097
Driftsresultat		1 058 843	470 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 299	4 916
Sum finansinntekter		13 299	4 916
Annen finanskostnad		486 068	277 925
Sum finanskostnader		486 068	277 925
Netto finans		-472 769	-273 009
Resultat før skattekostnad		586 074	197 405
Årsresultat		586 074	197 405
Totalresultat		586 074	197 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 074	197 405
Sum overføringer og disponeringer		586 074	197 405



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 550 549	19 550 549
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 474	47 066
Sum varige driftsmidler		19 575 023	19 597 615
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		19 599 645	19 614 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		61 937	44 217
Sum fordringer		61 937	44 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		890 258	554 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		890 258	554 805
Sum omløpsmidler		952 196	599 022
SUM EIENDELER		20 551 841	20 213 875



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 577 440	4 991 365
Sum opptjent egenkapital		5 577 440	4 991 365
Sum egenkapital		5 579 040	4 992 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 990 219	10 518 891
Øvrig langsiktig gjeld		4 704 015	4 697 153
Sum annen langsiktig gjeld		14 694 234	15 216 044
Sum langsiktig gjeld		14 694 234	15 216 044
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		272 389	2 220
Leverandørgjeld		6 177	2 645
Sum kortsiktig gjeld		278 567	4 865
Sum gjeld		14 972 801	15 220 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 551 841	20 213 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398212

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 886 287 372
KNATTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 726 691	1 444 511
Sum inntekter		1 726 691	1 444 511
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 592	20 709
Annen driftskostnad		611 026	919 158
Sum kostnader		667 848	974 097
Driftsresultat		1 058 843	470 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 299	4 916
Sum finansinntekter		13 299	4 916
Annen finanskostnad		486 068	277 925
Sum finanskostnader		486 068	277 925
Netto finans		-472 769	-273 009
Resultat før skattekostnad		586 074	197 405
Årsresultat		586 074	197 405
Totalresultat		586 074	197 405
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		586 074	197 405
Sum overføringer og disponeringer		586 074	197 405



Organisasjonsnr: 886 287 372
KNATTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		19 550 549	19 550 549
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		24 474	47 066
Sum varige driftsmidler		19 575 023	19 597 615
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		24 622	17 238
Sum finansielle anleggsmidler		24 622	17 238
Sum anleggsmidler		19 599 645	19 614 853
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		61 937	44 217
Sum fordringer		61 937	44 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		890 258	554 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		890 258	554 805
Sum omløpsmidler		952 196	599 022
SUM EIENDELER		20 551 841	20 213 875

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 577 440	4 991 365
Sum opptjent egenkapital	5 577 440	4 991 365
Sum egenkapital	5 579 040	4 992 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 990 219	10 518 891
Øvrig langsiktig gjeld	4 704 015	4 697 153
Sum annen langsiktig gjeld	14 694 234	15 216 044
Sum langsiktig gjeld	14 694 234	15 216 044
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	272 389	2 220
Leverandørgjeld	6 177	2 645
Sum kortsiktig gjeld	278 567	4 865
Sum gjeld	14 972 801	15 220 909
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 551 841	20 213 875



Organisasjonsnr: 886 287 372
KNATTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3213

Knatten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Knatten Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Kirkerønningen 62B, hos Charlotte.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Knatten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Charlotte Torgersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Gulbrandsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- May Wenche Kiste

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Charlotte Torgersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari-Ann Øien



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Charlotte Torgersen	Kirkerønningen 62 B
Styremedlem	Kari-Ann Øien	Kirkerønningen 56 B
Styremedlem	Anette Erlingsen	Kirkerønningen 54 B
Varamedlem	Jo Gulbrandsen	Kirkerønningen 64 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Charlotte Torgersen		Kirkerønningen 62 B
Varadelegert		
Kari-Ann Øien		Kirkerønningen 56 B

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

254 107

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

Knatten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5,3% for 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 16,8 % økning av felleskostnadene fra 10.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KNATTEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KNATTEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BLTND-DTKEO-2P15N-HZ0B2-G28E6-87ZKE



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	594 157	1 037 789	594 157	673 629
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	586 074	197 405	587 221	550 066
Tilbakeføring av avskrivning	13 22 592	20 709	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13 0	-67 775	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -528 672	-593 886	-590 000	-542 000
Innsk. øremerk. bankkto	-522	-85	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	79 472	-443 632	-2 779	8 066
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	673 629	594 157	591 378	681 695
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	952 196	599 022		
Kortsiktig gjeld	-278 567	-4 865		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	673 629	594 157		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 715 318	1 441 018	1 666 000	1 898 996
Ladeinntekter EL-bil		11 373	3 493	4 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 726 691	1 444 511	1 670 000	1 898 996
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-22 592	-20 709	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 083	-4 915	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-87 975	-84 590	-93 049	-93 000
Konsulenthonorar	6	-6 125	-4 280	-3 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-37 005	-427 242	-153 700	-186 500
Forsikringer		-84 731	-77 300	-85 000	-91 000
Kommunale avgifter	8	-251 552	-191 209	-200 000	-276 000
Energi/fyring		-25 635	-24 078	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 964	-94 241	-100 000	-101 000
Andre driftskostnader	9	-13 756	-8 103	-15 100	-13 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-667 848	-974 097	-712 779	-828 930
DRIFTSRESULTAT		1 058 843	470 414	957 221	1 070 066
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 299	4 916	0	0
Finanskostnader	11	-486 068	-277 925	-370 000	-520 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-472 769	-273 009	-370 000	-520 000
ÅRSRESULTAT		586 074	197 405	587 221	550 066
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		586 074	197 405		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 950 549	16 950 549
Tomt		2 600 000	2 600 000
Andre varige driftsmidler	13	24 474	47 066
Miljøbankkonto, øremerket		24 622	17 238
SUM ANLEGGSMIDLER		19 599 645	19 614 853
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 525	24 480
Andre kortsiktige fordringer	14	37 412	19 737
Driftskonto OBOS-banken		447 803	84 003
Sparekonto OBOS-banken		442 455	470 802
SUM OMLØPSMIDLER		952 196	599 022
SUM EIENDELER		20 551 841	20 213 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		5 577 440	4 991 365
SUM EGENKAPITAL		5 579 040	4 992 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 990 219	10 518 891
Borettsinnskudd	16	4 680 000	4 680 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	24 015	17 153
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 694 234	15 216 044
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 177	2 645
Påløpte renter		140 733	2 219
Påløpte avdrag		131 656	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 567	4 865
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 551 841	20 213 875



Pantstillelse	18	21 240 000	21 240 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 28.02.2024
Styret i Knatten Borettslag

Charlotte Torgersen/s/

Kari-Ann Øien/s/

Anette Erlingsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finanskostnad	968 652
Felleskostnader	699 290
Finansavregning	45 894
Tillegg for lading	1 482
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 715 318

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

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 083.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 125
SUM KONSULENTHONORAR	-6 125

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 922
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-164
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-37 005

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-251 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-251 552

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

Verktøy og redskaper	-2 208
Andre fremmede tjenester	-4 660
Kontor- og datarekvisita	-898
Trykksaker	-1 637
Andre kontorkostnader	-1 189
Bank- og kortgebyr	-2 068
Velferdskostnader	-350
Konstaterte tap	-747
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 756

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 175
SUM FINANSINNTEKTER	13 299

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-486 068
SUM FINANSKOSTNADER	-486 068

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**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	67 775
Avskrevet tidligere	-20 709
Avskrevet i år	-22 592
	24 474
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 474

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 592
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto DI	37 412
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	37 412

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2010	-16 320 174	
Nedbetalt tidligere	5 801 283	
Nedbetalt i år	528 672	
		-9 990 219
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 990 219

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-4 680 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 680 000

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 015
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 015

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 680 000
Pantelån	9 990 219
Påløpte avdrag	131 656
TOTALT	14 801 875

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 950 549
Tomt	2 600 000
TOTALT	19 550 549



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021 ELBillading
Utvendig Malerarbeider

Borettslaget har håndtert dette selv. Borettslaget har satt malerarbeidene i system. Hvert hus males etter en 10 års-syklus. En enhet 2.hvert år. - se vedlikeholdsbevaringsrapport. Se T:\OBOS Vestfold\Boligselskaper\3213 Knatten\Befaringer\Vedlikeholdsbevaring er



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 3213 Selskapsnavn: Knatten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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