



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 420 096	1 566 739
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 420 096</b>	<b>1 566 739</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	26 424
Annen driftskostnad		624 226	628 739
<b>Sum kostnader</b>		<b>651 610</b>	<b>655 163</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>768 486</b>	<b>911 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 653	3 852
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 653</b>	<b>3 852</b>
Annen finanskostnad		188 321	392 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 321</b>	<b>392 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 668</b>	<b>-388 950</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 818	522 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 550 549	19 550 549
Sum varige driftsmidler		19 550 549	19 550 549
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 550 549	19 550 549
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 040	21 600
Sum fordringer		23 040	21 600
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 061	1 160 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 061	1 160 648
Sum omløpsmidler		1 078 101	1 182 248
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 793 960	4 212 143
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 793 960</b>	<b>4 212 143</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 795 560</b>	<b>4 213 743</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 112 777	11 771 807
Øvrig langsiktig gjeld		4 680 000	4 680 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 792 777</b>	<b>16 451 807</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 792 777</b>	<b>16 451 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 096	2 158
Leverandørgjeld		2 575	11 027
Annen kortsiktig gjeld		36 642	54 061
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>40 312</b>	<b>67 247</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 833 089</b>	<b>16 519 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224734

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 886 287 372  
KNATTEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 420 096	1 566 739
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 420 096</b>	<b>1 566 739</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		27 384	26 424
Annen driftskostnad		624 226	628 739
<b>Sum kostnader</b>		<b>651 610</b>	<b>655 163</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>768 486</b>	<b>911 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 653	3 852
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 653</b>	<b>3 852</b>
Annen finanskostnad		188 321	392 803
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>188 321</b>	<b>392 803</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-186 668</b>	<b>-388 950</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		581 818	522 626
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		581 818	522 626
<b>Årsresultat</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		581 818	522 626
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>



Organisasjonsnr: 886 287 372  
KNATTEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 550 549	19 550 549
Sum varige driftsmidler		19 550 549	19 550 549

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		19 550 549	19 550 549
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		23 040	21 600
Sum fordringer		23 040	21 600

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 061	1 160 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 061	1 160 648

Sum omløpsmidler		1 078 101	1 182 248
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 793 960	4 212 143



Sum opptjent egenkapital	4 793 960	4 212 143
Sum egenkapital	4 795 560	4 213 743
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 112 777	11 771 807
Øvrig langsiktig gjeld	4 680 000	4 680 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 792 777	16 451 807
Sum langsiktig gjeld	15 792 777	16 451 807
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 096	2 158
Leverandørgjeld	2 575	11 027
Annen kortsiktig gjeld	36 642	54 061
Sum kortsiktig gjeld	40 312	67 247
Sum gjeld	15 833 089	16 519 054
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>



Organisasjonsnr: 886 287 372  
KNATTEN BORETTSLAG

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3213 Knatten Borettslag





## Til andelseierne i Knatten Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 4. april 2022 kl. 17.00 i Kirkerønningen 62B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Knatten Borettslag 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 Knatten Borettslag  
avholdes mandag 4. april 2022 kl. 17.00 i Kirkerønningen 62B.**

---

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 22.03.2022  
Styret i Knatten Borettslag

Charlotte Torgersen/s/      Kari-Ann Øien/s/      Ameli Alfsdottir Jakobsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

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

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Charlotte Torgersen Kirkerønningen 62 B

Varadelegert  
Kari-Ann Øien Kirkerønningen 56 B

#### Valgkomiteen

Rigmor Aas Kirkerønningen 66 A  
Lilly M Hofer Kirkerønningen 64 B

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

#### Generelle opplysninger om Knatten Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Kirkerønningen 54 - 68

Gårds- og bruksnummer:  
254 107

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

Knatten Borettslag har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

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

#### Styrets arbeid

- Byttet 2 inngangsdører
- Byttet ett vindu
- Gjennomført vedlikeholdsbehandling med Teknisk konsulent fra Obos Prosjekt
- Kjøpt 2 nye sittebenker ute



- Gjennomført brannkontroll og feiing i de fleste leilighetene
- Utbedret kondensproblem i ett kjøkkentak
- Utført vedlikehold på ventilasjonssystemet

#### Ladestasjoner:

Vi har etter søknad fra beboer jobbet med å få ladeanlegg til El-bil lading.

Dette er en lang prosess og ble ferdigstilt januar-22

Det er satt opp 4 ladeenheter til bruk for beboere med elbil. Godkjenning og tilgang gis av styret.

De som lader betaler selv forbruk etter en sats styret setter, det vil foretas en avregning hvert halvår. Det er hovedsakelig brukere av anlegget som dekker utgiftene.

Vi har ikke fått regningen, men det kommer på ca. 225.000 kr helt ferdig

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 420 096**.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 651 610.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 581 818 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 037 789,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Kommunale avgifter i FÆRDER kommune**

##### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets 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.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Knatten Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Knatten Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>

BDO AS

Dag Georg Øhre  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0QSHC-JEW2C-N3H1L-GXOLJ-HNGE5-47MCC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Dag Georg Øhre**

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 17:58:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0QSHC-IEW2C-NBHTL-GXOLJ-HNGE5-47MCC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 115 001</b>	<b>1 197 415</b>	<b>1 115 001</b>	<b>1 037 789</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	581 818	522 626	430 416	467 267
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-659 030	-605 040	-535 000	-631 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-77 212</b>	<b>-82 414</b>	<b>-104 584</b>	<b>-163 733</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 037 789</b>	<b>1 115 001</b>	<b>1 010 417</b>	<b>874 056</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 078 101	1 182 248		
Kortsiktig gjeld	-40 312	-67 247		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 037 789</b>	<b>1 115 001</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 416 246	1 566 739	1 643 000	1 483 000
Andre inntekter	3	3 850	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 420 096</b>	<b>1 566 739</b>	<b>1 643 000</b>	<b>1 483 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 384	-2 424	-3 384	-4 230
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 509	-4 378	-4 500	-4 800
Forretningsførerhonorar		-82 525	-80 515	-81 600	-84 588
Konsulenthonorar	7	-3 450	-5 051	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-174 459	-198 574	-251 500	-263 000
Forsikringer		-64 623	-56 928	-58 635	-67 208
Kommunale avgifter	9	-186 896	-181 402	-196 000	-193 299
Energi/fyring		-12 063	-9 571	-12 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 480	-83 839	-85 515	-91 958
Andre driftskostnader	10	-4 021	-5 281	-12 250	-11 450
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-651 610</b>	<b>-655 163</b>	<b>-735 584</b>	<b>-771 733</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>768 486</b>	<b>911 576</b>	<b>907 416</b>	<b>711 267</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 653	3 853	0	0
Finanskostnader	12	-188 321	-392 803	-477 000	-244 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-186 668</b>	<b>-388 951</b>	<b>-477 000</b>	<b>-244 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>581 818</b>	<b>522 626</b>	<b>430 416</b>	<b>467 267</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		581 818	522 626		



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

BALANSE			
	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	16 950 549	16 950 549
Tomt		2 600 000	2 600 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 550 549</b>	<b>19 550 549</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		23 040	21 600
Driftskonto OBOS-banken		290 845	377 760
Sparekonto OBOS-banken		764 216	762 563
Innestående i andre banker		0	20 325
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 078 101</b>	<b>1 182 248</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		4 793 960	4 212 143
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 795 560</b>	<b>4 213 743</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	11 112 777	11 771 807
Borettsinnskudd	15	4 680 000	4 680 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 792 777</b>	<b>16 451 807</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 575	11 027
Påløpte renter		1 096	2 158
Annen kortsiktig gjeld	16	36 642	54 061
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 312</b>	<b>67 247</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 628 650</b>	<b>20 732 796</b>
Pantstillelse	17	21 240 000	21 240 000
Garantiansvar		0	0
Færder, 03.03.2022			
Styret i Knatten Borettslag			
Charlotte Torgersen/s/	Kari-Ann Øien/s/	Ameli Alfisdottir Jakobsen/s/	

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	864 112
Felleskostnad	568 896
Finansavregning	-16 762
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 416 246</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Salg av gasskolbe	350
Salg av gressklipper	3 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 850</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 384
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 384</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 24 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 509.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 575
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 450</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 739
Drift/vedlikehold elektro	-23 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 691
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 655
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-174 459</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-186 896
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-186 896</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Kontor- og datarekvisita	-1 164
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 199
Velferdskostnader	-450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 021</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 653
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 653</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-188 321
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-188 321</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	16 950 549
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>16 950 549</b>

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2010	-16 320 174
Nedbetalt tidligere	4 548 367
Nedbetalt i år	659 030
	-11 112 777
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-11 112 777</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-4 680 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-4 680 000</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto DI	-35 236
Påløpte kostnader	-1 406
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-36 642</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 680 000
Pantelån	11 112 777
<b>TOTALT</b>	<b>15 792 777</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Charlotte Torgersen

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Anette Erlingsen

**Styremedlem som ikke er på valg**

Kari-Ann Øien

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Elna Lindalen

2. Lilly Hofer

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Charlotte Torgersen

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Kari-Ann Øien

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Rigmor Aas

Lilly Hofer

I valgkomiteen for Knatten Borettslag

Rigmor Aas  
Lilly M Hofer



## **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 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.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

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



3213 Knatten Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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