



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 444 511	1 420 096
Sum inntekter		1 444 511	1 420 096
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 709	
Annen driftskostnad		919 158	624 226
Sum kostnader		974 097	651 610
Driftsresultat		470 414	768 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 916	1 653
Sum finansinntekter		4 916	1 653
Annen finanskostnad		277 925	188 321
Sum finanskostnader		277 925	188 321
Netto finans		-273 009	-186 668
Ordinært resultat før skattekostnad		197 405	581 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		197 405	581 818
Årsresultat		197 405	581 818
Totalresultat		197 405	581 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 405	581 818
Sum overføringer og disponeringer		197 405	581 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		47 066	
Sum varige driftsmidler		19 597 615	19 550 549
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		19 614 853	19 550 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 217	23 040
Sum fordringer		44 217	23 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 805	1 055 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 805	1 055 061
Sum omløpsmidler		599 022	1 078 101
SUM EIENDELER		20 213 875	20 628 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		4 991 365	4 793 960
Sum opptjent egenkapital		4 991 365	4 793 960
Sum egenkapital		4 992 965	4 795 560
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 518 891	11 112 777
Øvrig langsiktig gjeld		4 697 153	4 680 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 216 044	15 792 777
Sum langsiktig gjeld		15 216 044	15 792 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 220	1 096
Leverandørgjeld		2 645	2 575
Annen kortsiktig gjeld			36 642
Sum kortsiktig gjeld		4 865	40 312
Sum gjeld		15 220 909	15 833 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 213 875	20 628 650



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 391325

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 886 287 372
KNATTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 444 511	1 420 096
Sum inntekter		1 444 511	1 420 096
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	27 384
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		20 709	
Annen driftskostnad		919 158	624 226
Sum kostnader		974 097	651 610
Driftsresultat		470 414	768 486
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 916	1 653
Sum finansinntekter		4 916	1 653
Annen finanskostnad		277 925	188 321
Sum finanskostnader		277 925	188 321
Netto finans		-273 009	-186 668
Ordinært resultat før skattekostnad		197 405	581 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		197 405	581 818
Årsresultat		197 405	581 818
Totalresultat		197 405	581 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		197 405	581 818
Sum overføringer og disponeringer		197 405	581 818



Organisasjonsnr: 886 287 372
KNATTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		47 066	
Sum varige driftsmidler		19 597 615	19 550 549
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		19 614 853	19 550 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 217	23 040
Sum fordringer		44 217	23 040
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 805	1 055 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 805	1 055 061
Sum omløpsmidler		599 022	1 078 101
SUM EIENDELER		20 213 875	20 628 650

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	4 991 365	4 793 960
Sum opptjent egenkapital	4 991 365	4 793 960
Sum egenkapital	4 992 965	4 795 560
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 518 891	11 112 777
Øvrig langsiktig gjeld	4 697 153	4 680 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 216 044	15 792 777
Sum langsiktig gjeld	15 216 044	15 792 777
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 220	1 096
Leverandørgjeld	2 645	2 575
Annen kortsiktig gjeld		36 642
Sum kortsiktig gjeld	4 865	40 312
Sum gjeld	15 220 909	15 833 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	20 213 875	20 628 650



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

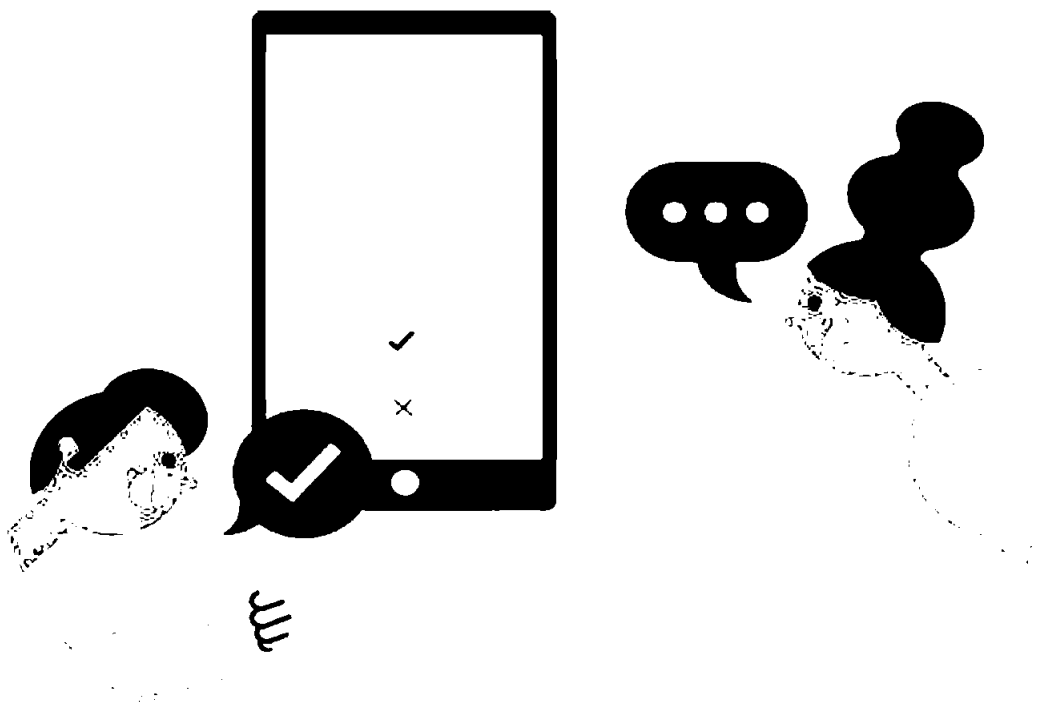
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Knatten Borettslag

25. april 2023

Selskapsnummer: 3213





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:

25. april 2023 kl. 17:00, Kirkerønningen 62B.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Morten Lian Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Morten Lian Bakke foreslått. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



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 til styrerommet.no-2bed4cb7-d14e-4f9a-9d88-e9e1395b8cbf.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 30.000,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari-Ann Øien

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jo Gulbrandsen

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 2022

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	Lilly M Hofer	Kirkerønningen 68 A
Varamedlem	Elna Liudalen	Kirkerønningen 58 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 68 A

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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Ferdigstilt ladeanlegg 4 ladestasjoner

Byttet 4 boddører i hus 58/60 og noe råde er utbedret

Vasket og malt to strøk på hus 58/60

Vasket hus 54/56



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Fløter 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 2022, 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-øne). 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.

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 løse 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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)

Penner DokumentID: 70GTH5TJMS-MISSK-GJFN-KU04-7PXSJ



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		Regnskap		Budsjett		Budsjett	
	2022		2021		2022		2023	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 037	789	1 115	001	1 037	789	594	157
B. ENDRING I DISP. MIDLER:								
Årets resultat (se res.regnskapet)	197	405	581	818	467	267	587	221
Tilbakeføring av avskrivning	13	20 709		0		0		0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-67 775		0		0		0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-593 886	-659 030		-631 000		-590 000	
Innsk. øremerk. bankkto		-85		0		0		0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-443	632	-77 212		-163 733		-2 779	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	594	157	1 037 789		874 056		591 378	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:								
Omløpsmidler	599	022	1 078	101				
Kortsiktig gjeld	-4	865	-40	312				
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	594	157	1 037 789					



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 441 018	1 416 246	1 483 000	1 666 000
Ladeinntekter EL-bil		3 493	0	0	4 000
Andre inntekter		0	3 850	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 444 511	1 420 096	1 483 000	1 670 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 384	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-24 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	13	-20 709	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 915	-4 509	-4 800	-5 500
Forretningsførerhonorar		-84 590	-82 525	-84 588	-93 049
Konsulenthonorar	6	-4 280	-3 450	-3 000	-3 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-427 242	-174 459	-263 000	-153 700
Forsikringer		-77 300	-64 623	-67 208	-85 000
Kommunale avgifter	8	-191 209	-186 896	-193 299	-200 000
Energi/fyring		-24 078	-12 063	-15 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 241	-88 480	-91 958	-100 000
Andre driftskostnader	9	-8 103	-4 021	-11 450	-15 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-974 097	-651 610	-771 733	-712 779
DRIFTSRESULTAT		470 414	768 486	711 267	957 221
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 916	1 653	0	0
Finanskostnader	11	-277 925	-188 321	-244 000	-370 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-273 009	-186 668	-244 000	-370 000
ÅRSRESULTAT		197 405	581 818	467 267	587 221
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		197 405	581 818		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	16 950 549	16 950 549
Tomt		2 600 000	2 600 000
Andre varige driftsmidler	13	47 066	0
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 614 853	19 550 549
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 480	23 040
Andre kortsiktige fordringer	14	19 737	0
Driftskonto OBOS-banken		84 003	290 845
Sparekonto OBOS-banken		470 802	764 216
SUM OMLØPSMIDLER		599 022	1 078 101
SUM EIENDELER		20 213 875	20 628 650
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		4 991 365	4 793 960
SUM EGENKAPITAL		4 992 965	4 795 560
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 518 891	11 112 777
Borettsinnskudd	16	4 680 000	4 680 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 216 044	15 792 777
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 645	2 575
Påløpte renter		2 219	1 096
Annen kortsiktig gjeld		0	36 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 865	40 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 213 875	20 628 650

Vedlegg 1

Årsrapport 11 til av 18 styrerommet.no-2bed4cb7-d14e-4f9a-9d88-e9e1395b8cbf.pdf



Pantstillelse	18	21 240 000	21 240 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 11.04.2023
Styret i Knatten Borettslag

Charlotte Torgersen/s/

Kari-ann Øien/s/

Anette Erlingsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finanskostnad	848 472
Felleskostnad	568 896
Finansavregning	23 299
Tillegg for lading	351
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 441 018

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 2021/2022, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 280
SUM KONSULENTHONORAR	-4 280

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-268 437
Drift/vedlikehold VVS	-3 579
Drift/vedlikehold elektro	-133 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 750
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 922
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 825
Kostnader dagnader	-523
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-427 242

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-191 209
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 209

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 517
Kontor- og datarekvisita	-800
Trykksaker	-1 220
Andre kontorkostnader	-498



Bank- og kortgebyr	-2 068
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 103

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	245
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 671
SUM FINANSINNTEKTER	4 916

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-277 925
SUM FINANSKOSTNADER	-277 925

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 i år	-20 709
	47 066
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	47 066

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-20 709
--------------------------------	----------------

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto DI	19 737
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 737

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2010	-16 320 174
Nedbetalt tidligere	5 207 397



10

Knatten Borettslag

Nedbetalt i år	593 886	-10 518 891
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 518 891

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-17 153
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-17 153

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		4 680 000
Pantelån		10 518 891
TOTALT		15 198 891

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 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.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.04.23

Selskapsnummer: 3213 **Selskapsnavn:** Knatten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**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.