



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

### 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, 27.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		556 800	528 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>556 800</b>	<b>528 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		563 966	257 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>576 517</b>	<b>270 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 717</b>	<b>257 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 103	5 115
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 103</b>	<b>5 115</b>
Annen finanskostnad		97 957	113 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 957</b>	<b>113 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 855</b>	<b>-108 570</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 572	149 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</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		57 500	57 500
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		57 500	57 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 726	
Sum fordringer		8 726	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 362	160 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 362	160 166
Sum omløpsmidler		63 089	160 166
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 589</b>	<b>217 666</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>			
Udekket tap		4 770 210	4 661 638
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 770 210</b>	<b>-4 661 638</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 768 610</b>	<b>-4 660 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 762 740	4 745 484
Øvrig langsiktig gjeld		120 000	120 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 882 740</b>	<b>4 865 484</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 882 740</b>	<b>4 865 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		561	513
Leverandørgjeld		98	268
Annen kortsiktig gjeld		5 800	11 439
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 459</b>	<b>12 220</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 889 199</b>	<b>4 877 704</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 589</b>	<b>217 666</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 271022

**Enheten**

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

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

**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, 25.05.2022



Organisasjonsnr: 950 169 532  
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		556 800	528 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>556 800</b>	<b>528 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	12 551
Annen driftskostnad		563 966	257 650
<b>Sum kostnader</b>		<b>576 517</b>	<b>270 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-19 717</b>	<b>257 999</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 103	5 115
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 103</b>	<b>5 115</b>
Annen finanskostnad		97 957	113 685
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>97 957</b>	<b>113 685</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-88 855</b>	<b>-108 570</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-108 572	149 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>



Organisasjonsnr: 950 169 532  
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

## 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		57 500	57 500
Sum varige driftsmidler		57 500	57 500

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

Sum anleggsmidler		57 500	57 500
-------------------	--	--------	--------

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 726	
Sum fordringer		8 726	0

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 362	160 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 362	160 166

Sum omløpsmidler		63 089	160 166
------------------	--	--------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 589</b>	<b>217 666</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>			
Udekket tap		4 770 210	4 661 638



Sum opptjent egenkapital	-4 770 210	-4 661 638
Sum egenkapital	-4 768 610	-4 660 038
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 762 740	4 745 484
Øvrig langsiktig gjeld	120 000	120 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 882 740	4 865 484
Sum langsiktig gjeld	4 882 740	4 865 484
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	561	513
Leverandørgjeld	98	268
Annen kortsiktig gjeld	5 800	11 439
Sum kortsiktig gjeld	6 459	12 220
Sum gjeld	4 889 199	4 877 704
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>120 589</b>	<b>217 666</b>



Organisasjonsnr: 950 169 532  
KNIPLEVEIEN BORETTSLAG I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

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

3622 Knipleveien Borettslag I







## Til andelseierne i Knipleveien Borettslag I

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Knipleveien 54.**

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 Knipleveien Borettslag I det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Knipleveien Borettslag I  
avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00 i Knipleveien 54.

---

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 udekket tap

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Postkasser
  - B) Endring av gårdsplass
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Fredrikstad, 21.03.2022  
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Håkon Grønlund /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jane Helen Henriksen	Knipleveien 54
Styremedlem	Håkon Grønlund	Knipleveien 54 A
Styremedlem	Fariba Hassan-Nezhadi	Knipleveien 60 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Knipleveien Borettslag I

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

210 1

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

Knipleveien Borettslag I har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.





## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 556 800,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 576 517,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak graving/legging av stikkledninger ut til kommunalt nett, høyere forsikringskostnader og kommunale avgifter.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 108 572,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 56 630,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. De disponible midlene er noe lavt og skyldes graving av stikkledninger som var budsjettet i 2022, med låneopptak.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000,- til større vedlikehold som omfatter grøftegraving. Dette er allerede utført og bortfaller fra regnskapet i 2022.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Knipleveien Borettslag I.

### Lån

Knipleveien Borettslag I har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Renter pr. 31.12.21: 2,15 %. Løpetiden er 26 år. Opprinnelig 2021.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % i budsjettet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3,45 % (kr. 200,-) fra 01.02.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke grøftegraving som er pålagt borettslaget av Fredrikstad Kommune.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Knipleveien Borettslag I

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Knipleveien Borettslag Is årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Knipleveien Borettslag I

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 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>.

Sarpsborg, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>147 946</b>	<b>128 404</b>	<b>147 946</b>	<b>56 630</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-108 572	149 429	69 727	-38 857
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 845 484	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 828 228	-129 887	-145 212	-145 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-91 316</b>	<b>19 542</b>	<b>-75 485</b>	<b>-183 857</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>56 630</b>	<b>147 946</b>	<b>72 460</b>	<b>-127 227</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		63 089	160 166		
Kortsiktig gjeld		-6 459	-12 220		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>56 630</b>	<b>147 946</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	556 800	528 200	549 000	574 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>556 800</b>	<b>528 200</b>	<b>549 000</b>	<b>574 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551
Styrehonorar	4	-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 605	-3 605
Forretningsførerhonorar		-33 215	-32 250	-33 217	-34 045
Konsulenthonorar	6	-1 600	-1 563	-1 600	-1 648
Drift og vedlikehold	7	-281 863	0	-116 000	-170 000
Forsikringer		-86 026	-69 182	-71 465	-89 467
Festeavgift		-12 226	-5 553	-12 500	-12 650
Kommunale avgifter	8	-109 390	-112 331	-102 835	-117 707
TV-anlegg/bredbånd		-33 395	-30 194	-31 100	-34 400
Andre driftskostnader	9	-2 752	-3 077	-2 900	-2 884
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-576 517</b>	<b>-270 201</b>	<b>-387 773</b>	<b>-478 957</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-19 717</b>	<b>257 999</b>	<b>161 227</b>	<b>95 043</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 103	5 115	4 700	9 200
Finanskostnader	11	-97 957	-113 685	-96 200	-143 100
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-88 855</b>	<b>-108 570</b>	<b>-91 500</b>	<b>-133 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-108 572</b>	<b>149 429</b>	<b>69 727</b>	<b>-38 857</b>
Udekket tap		-108 572	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	149 429		



### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	57 500	57 500
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>57 500</b>	<b>57 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 778	0
Andre kortsiktige fordringer	13	5 948	0
Driftskonto OBOS-banken		39 303	143 640
Sparekonto OBOS-banken		15 059	16 526
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>63 089</b>	<b>160 166</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 589</b>	<b>217 666</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	14	-4 770 210	-4 661 638
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 768 610</b>	<b>-4 660 038</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 762 740	4 745 484
Borettsinnskudd	16	120 000	120 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 882 740</b>	<b>4 865 484</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 800	0
Leverandørgjeld		98	268
Påløpte renter		561	513
Annen kortsiktig gjeld		0	11 439
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>6 459</b>	<b>12 220</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 589</b>	<b>217 666</b>



12 Knipleveien Borettslag I

Pantstillelse	17	7 846 000	5 346 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.03.2022  
Styret i Knipleveien Borettslag I

Jane Helen Henriksen /s/

Håkon Grønlund /s/

Fariba Hassan-Nezhadi /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	556 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>556 800</b>

**NOTE: 3**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 551
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 551</b>

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

**NOTE: 4**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 11 000.



**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 600
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 600</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 774
Drift/vedlikehold VVS	-124 808
Drift/vedlikehold elektro	-2 851
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 430
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-281 863</b>

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-33 541
Kommunale avgifter	-75 849
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-109 390</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-370
Porto	-217
Bank- og kortgebyr	-2 165
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 752</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	33
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 987
Andre renteinntekter	83
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 103</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 924
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 931
Renter på leverandørgjeld	-102
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-97 957</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1960	57 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>57 500</b>

Tomten ble festet i 1960 for 200 år fra Trosvik Gård.

Gnr.210/bnr.1

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatte/periodiserte innt/kost	5 948
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 948</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-5 226 000
Nedbetalt tidligere	480 516
Nedbetalt i år	4 745 484

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2021	-4 845 484
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	82 744

-4 762 740

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-4 762 740****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-120 000
------------------	----------

**SUM BORETTSINNSKUDD -120 000****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	120 000
Pantelån	4 762 740
<b>TOTALT</b>	<b>4 882 740</b>

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

Bygninger	57 500
<b>TOTALT</b>	<b>57 500</b>



**FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

**A Postkasser**

**B Endring av gårdsplass**

**VALG AV TILLITSVALGTE**

**Styret innstiller følgende personer:**

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

Håkon Grønlund      Knipleveien 54 A

Styret for Knipleveien Borettslag I



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79946260. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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



## 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.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Montert tilbakeslagsventiler	
2016 - 2016	Drenering, Rørfornyning, Elektrisk	Borettslaget har i 2016 utført en omfattende rehabilitering: Drenering, rørfornyning, oppgradering av det elektriske anlegget, samt maling av bygningsmassen og bytte av kledning.





3622 Knipleveien Borettslag I

## 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.