



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 443
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		268 416	255 648
Sum inntekter		268 416	255 648
Kostnader			
Lønnskostnad		24 265	15 047
Annen driftskostnad		332 364	142 709
Sum kostnader		356 628	157 756
Driftsresultat		-88 212	97 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 930	2 670
Sum finansinntekter		2 930	2 670
Annen finanskostnad		14 424	18 124
Sum finanskostnader		14 424	18 124
Netto finans		-11 494	-15 454
Ordinært resultat før skattekostnad		-99 706	82 438
Ordinært resultat etter skattekostnad		-99 706	82 438
Årsresultat		-99 706	82 438
Totalresultat		-99 706	82 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-99 706	82 438
Sum overføringer og disponeringer		-99 706	82 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 450	365 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 796	26 083
Sum fordringer		2 796	26 083
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 833	295 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 833	295 970
Sum omløpsmidler		182 629	322 053
SUM EIENDELER		548 079	687 503

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		155 865	56 158
Sum opptjent egenkapital		-155 865	-56 158
Sum egenkapital		-154 265	-54 558
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		558 228	585 731
Øvrig langsiktig gjeld		133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld		691 828	719 331
Sum langsiktig gjeld		691 828	719 331
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63	103
Leverandørgjeld		254	19 389
Skyldige offentlige avgifter		163	55
Annen kortsiktig gjeld		10 035	3 184
Sum kortsiktig gjeld		10 516	22 730
Sum gjeld		702 344	742 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 079	687 503



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446494

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 169 443
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KNIPLÉBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		268 416	255 648
Sum inntekter		268 416	255 648
Kostnader			
Lønnskostnad		24 265	15 047
Annen driftskostnad		332 364	142 709
Sum kostnader		356 628	157 756
Driftsresultat		-88 212	97 892
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 930	2 670
Sum finansinntekter		2 930	2 670
Annen finanskostnad		14 424	18 124
Sum finanskostnader		14 424	18 124
Netto finans		-11 494	-15 454
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-99 706	82 438
Årsresultat		-99 706	82 438
Totalresultat		-99 706	82 438
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-99 706	82 438
Sum overføringer og disponeringer		-99 706	82 438



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		365 450	365 450
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 796	26 083
Sum fordringer		2 796	26 083

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 833	295 970
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 833	295 970

Sum omløpsmidler		182 629	322 053
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		548 079	687 503
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		155 865	56 158



Sum opptjent egenkapital	-155 865	-56 158
Sum egenkapital	-154 265	-54 558
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	558 228	585 731
Øvrig langsiktig gjeld	133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld	691 828	719 331
Sum langsiktig gjeld	691 828	719 331
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63	103
Leverandørgjeld	254	19 389
Skyldige offentlige avgifter	163	55
Annen kortsiktig gjeld	10 035	3 184
Sum kortsiktig gjeld	10 516	22 730
Sum gjeld	702 344	742 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	548 079	687 503



Organisasjonsnr: 950 169 443
KNIPLEBAKKEN 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Kniplebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling onsdag 14.6.2021 kl. 18.00 på plenen i borettslaget

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Kniplebakken 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 hvis 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.



Innkallelse til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kniplebakken Borettslag
avholdes onsdag 14.6.2021 kl. 18.00 på plenen i borettslaget**

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 møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrikstad, 15.4.2021
Styret i Kniplebakken Borettslag

Sebastian Helfred Håkonsen /s/ Thomas Andreassen /s/ Danielle Lene S Grønnerød /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sebastian Helfred Håkonsen	Fossumveien 2 A
Styremedlem	Thomas Andreassen	Fossumveien 2B
Styremedlem	Danielle Lene S Grønnerød	Fossumveien 2 B
Varamedlem	Emilie Thorvaldsen	Fossumveien 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kniplebakken Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

Kniplebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950169443, og ligger i Fredrikstad kommune med adresse Fossumveien 2 A og 2 . Gårdsnummer 208, bruksnummer 284.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kniplebakken 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 PWC Østfold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 268.416. Dette er i h.t. budsjettet.



Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 356.628.
Dette er kr 138.218 mer enn budsjettet og skyldes i hovedsak maler- og gulvarbeider.

Resultat

Årets resultat på kr – 99.706 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås dekket fra egenkapitalen. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 172.113 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten i borettslaget er god.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 33.00 til løpende vedlikehold til bygningsmassen.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vann- og avløpsavgift samt renovasjonsavgift er økt med kr. 14.296 fra 2020. Eiendomsskatt er uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1.500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kniplebakken Borettslag.

Lån

Kniplebakken Borettslag har et lån i OBOS Banken.
Det er et annuitetslån med flytende rente 2,05 % som skal være nedbetalt 30.4.2037.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a



Forretningsførerhonorar

Honoraret er blitt økt med 3 % fra 1.1.2021

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 2021.

Budsjettet er satt opp med økningen i felleskostnader på 5 % innført fra 1.1.2021. Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler med kr. 26.000. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Kniplebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kniplebakken Borettslag

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 7. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	299 323	242 512	299 323	172 113
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-99 706	82 438	31 590	55 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-27 503	-25 627	-26 000	-29 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-127 209	56 811	5 590	26 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	172 113	299 323	304 913	198 113
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	182 629	322 053		
Kortsiktig gjeld	-10 516	-22 730		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	172 113	299 323		



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	268 416	255 648	268 000	268 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		268 416	255 648	268 000	268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 765	-6 047	-6 710	-6 000
Styrehonorar	4	-9 500	-9 000	-9 500	-10 000
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 375	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-32 225	-31 375	-32 400	-34 000
Konsulenthonorar	6	-21 868	-8 363	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-166 253	0	-31 000	-33 000
Forsikringer		-19 242	-17 295	-18 200	-20 000
Kommunale avgifter	8	-54 075	-48 075	-54 700	-53 000
TV-anlegg/bredbånd		-31 488	-31 488	-33 000	-27 000
Andre driftskostnader	9	-3 713	-2 739	-4 400	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-356 628	-157 756	-218 410	-201 000
DRIFTSRESULTAT		-88 212	97 892	49 590	67 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 930	2 670	1 000	0
Finanskostnader	11	-14 424	-18 124	-19 000	-12 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 494	-15 454	-18 000	-12 000
ÅRSRESULTAT		-99 706	82 438	31 590	55 000
Udekket tap		-99 706	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	82 438		



KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 169 443, KUNDENR. 3634

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	365 450	365 450
SUM ANLEGGSMIDLER		365 450	365 450
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 796	2 663
Forskuddsbetalte kostnader		0	19 242
Andre kortsiktige fordringer		0	4 178
Driftskonto OBOS-banken		79 763	295 970
Sparekonto OBOS-banken		100 070	0
SUM OMLØPSMIDLER		182 629	322 053
SUM EIENDELER		548 079	687 503
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Udekket tap	13	-155 865	-56 158
SUM EGENKAPITAL		-154 265	-54 558
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	558 228	585 731
Borettsinnskudd	15	133 600	133 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		691 828	719 331
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 808	2 796
Leverandørgjeld		254	19 389
Skyldige offentlige avgifter	16	163	55
Påløpte renter		63	103
Annen kortsiktig gjeld	17	1 227	388
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 516	22 730
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		548 079	687 503

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200
Ordinær lønn, vikarer	-6 200
Påløpte feriepenger	-1 157
Arbeidsgiveravgift	-2 970
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	55
Yrkesskadeforsikring	-293

SUM PERSONALKOSTNADER **-14 765**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 9 500.

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	-8 593
Verditek AS: Tilstandsrapport iht. avtale	-13 275

SUM KONSULENTHONORAR **-21 868**

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-154 163
Drift/vedlikehold elektro	-2 196
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 894

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-166 253**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-15 150
Kommunale avgifter	-38 925

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-54 075**

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

Trykksaker	-949
Andre kontorkostnader	-473
Porto	-125
Bankgebyr	-2 166
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 713

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 372
Andre renteinntekter	96
SUM FINANSINNTEKTER	2 930

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-14 424
SUM FINANSKOSTNADER	-14 424

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	365 450
SUM BYGNINGER	365 450

Tomten ble kjøpt i 1970

Gnr.208/bnr.220 M. flere

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

NOTE: 13**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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015	-699 354	
Nedbetalt tidligere	113 623	
Nedbetalt i år	27 503	
		-558 228
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-558 228

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -133 600

SUM BORETTSINNSKUDD -133 600**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -163

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -163**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 157

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 227**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	133 600
Pantelån	558 228
TOTALT	691 828

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	365 450
TOTALT	365 450



3. HONORAR TIL TILLITSVALGTE

Det foreslås å godkjenne kr. 10.000 til styret for perioden 2020/2021

4. VALG

På valg: Thomas Andreassen. I tillegg ønsker Sebastian Håkonsen å trekke seg grunnet flytting.

Styret skal bestå av leder, 2 – 6 styremedlemmer samt minst 1 varamedlem, jf vedtektenes punkt 8-1.

FØLGENDE PERSONER FORESLÅS VALGT:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Ingen forslag

B. Som styremedlemmer for 2 år har følgende stillet seg til disposisjon:

Emilie Thorvaldsen Fossumveien 2 A
Per Bjørge Gundersen Knipleveien 62

Styremedlem som ikke er på valg:

Danielle Grønnerød Fossumveien 2 B

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Ingen forslag

I styret/ valgkomiteen for Kniplebakken Borettslag

Annen informasjon om borettslaget**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 avtalenummer 78962778. 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.

Skader 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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. Hvis 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.