



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		310 080	281 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>310 080</b>	<b>281 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 000	11 410
Annen driftskostnad		198 723	186 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 723</b>	<b>198 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>101 357</b>	<b>83 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 542	3 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 542</b>	<b>3 546</b>
Annen finanskostnad		26 626	16 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 626</b>	<b>16 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 084</b>	<b>-13 336</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 273	70 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		365 450	365 450
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 230	
Sum fordringer		3 230	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 778	278 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 778	278 577
Sum omløpsmidler		351 008	278 577
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>716 458</b>	<b>644 027</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		82 843	1 570
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 843</b>	<b>1 570</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>84 443</b>	<b>3 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477 466	501 529
Øvrig langsiktig gjeld		133 600	133 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>611 066</b>	<b>635 129</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>611 066</b>	<b>635 129</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 434	124
Leverandørgjeld		10 020	2 373
Annen kortsiktig gjeld		6 495	3 230
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 949</b>	<b>5 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>632 015</b>	<b>640 856</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>716 458</b>	<b>644 027</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517232

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 950 169 443  
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		310 080	281 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>310 080</b>	<b>281 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 000	11 410
Annen driftskostnad		198 723	186 842
<b>Sum kostnader</b>		<b>208 723</b>	<b>198 252</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>101 357</b>	<b>83 674</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 542	3 546
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 542</b>	<b>3 546</b>
Annen finanskostnad		26 626	16 882
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>26 626</b>	<b>16 882</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-20 084</b>	<b>-13 336</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		81 273	70 338
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>



Organisasjonsnr: 950 169 443  
KNIPLEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		365 450	365 450
Sum varige driftsmidler		365 450	365 450

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

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

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 230	
Sum fordringer		3 230	0

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		347 778	278 577
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		347 778	278 577

Sum omløpsmidler		351 008	278 577
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>716 458</b>	<b>644 027</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		82 843	1 570



Sum opptjent egenkapital	82 843	1 570
Sum egenkapital	84 443	3 170
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	477 466	501 529
Øvrig langsiktig gjeld	133 600	133 600
Sum annen langsiktig gjeld	611 066	635 129
Sum langsiktig gjeld	611 066	635 129
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 434	124
Leverandørgjeld	10 020	2 373
Annen kortsiktig gjeld	6 495	3 230
Sum kortsiktig gjeld	20 949	5 727
Sum gjeld	632 015	640 856
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>716 458</b>	<b>644 027</b>





Organisasjonsnr: 950 169 443  
KNIPLEBAKKEN 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 2021

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3634

Kniplebakken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kniplebakken 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:

12. juni 2024 kl. 18:00, I haven i Kniplebakken Borettslag.

### 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. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kniplebakken Borettslag



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallelsen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000 for perioden 2023-2024.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 10.000.

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]



## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

## Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg. Det skal velges leder, minimum to styremedlemmer og ett varamedlem

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- ingen kandidat

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ...
- ...

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- ..



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 14.6.2023 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thomas Andreassen	Fossumveien 2B
Styremedlem	Nina Emilie Olsen	Fossumveien 2 A
Styremedlem	Victoria Fredrikke S Røising	Fossumveien 2 B
Varamedlem	Per Bjørge Gundersen	Knipleveien 62

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 90 83 42 29, og e-post [kniplebakken@styrerrommet.no](mailto:kniplebakken@styrerrommet.no). Se Kniplebakken Borettslags hjemmeside ved pålogging på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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. Gnr. 208 bnr.220 og 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.

Kniplebakken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styret har ikke hatt noen formelle styremøter før regnskapsmøtet, men holdt løpende kontakt om aktuelle saker. Vi har hatt et møte med Obos prosjekt for å gå gjennom tilbud på utvendig oppussing (se lenger ned). Styret besluttet å ikke øke felleskostnadene ved årsskiftet for å avvente kostnader for oppussing utvendig og strømpetrekking i avløpsrør. Dette har tatt lenger tid enn antatt.

Vi har fulgt opp innledende fase for oppussing utvendig og strømpetrekking i avløpsrør, denne prosessen blir gjennomført av OBOS prosjekt.

Status for dette pr 6. mai 2024:

Utvendig oppussing: OBOS prosjekt har avholdt befaring med flere leverandører. Vi har fått en sammenstilling og anbefaling av tilbudene som kom inn og bedt OBOS prosjekt ha oppklarende samtaler med 2 leverandører.



Kniplebakken Borettslag

Strømpetrekking avløpsrør: OBOS prosjekt har avholdt befaring med flere leverandører. Vi venter på sammenstilling og anbefaling fra OBOS prosjekt.

Prosessen videre blir at styret etterhvert legger frem et forslag med omfang og pris til resten av borettslaget til avstemming. Samtidig med dette kan vi ha en felles gjennomgang for hele borettslaget med OBOS prosjekt.

I tillegg har styret fulgt opp en lekkasje i taket i 2A som førte til at det dryppet vann fra taket og ned på gulvet i gangen. Vi har hatt håndverkere på befaring for å finne problemet og fått en blikkenslager til å utbedre den antatte lekkasjen. Det har ikke vært observert noe mer vann etter utbedringen men vi må fortsette å holde øye med dette ved kraftig regnvær.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er kr. 62.277 lavere enn budsjettet og skyldes utsatt utbedring av bygningsmassen til 2024. For øvrig er det ingen avvik av betydning.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.951.000 til større vedlikehold som omfatter fasader og rørfornyelse

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på borettslagets egen skadehistorikk

### Lån

Kniplebakken Borettslag har lån i OBOS Banken. Lånet har flytende rente for tiden 6,2 % nominelt.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt 5,3 % fra 1.1.2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kniplebakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kniplebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon  
Årsrapport 2023.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 10. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>272 849</b>	<b>230 154</b>	<b>272 849</b>	<b>330 059</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	81 273	70 338	25 000	-1 954 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	11 -24 063	-27 643	-24 000	-24 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>57 210</b>	<b>42 695</b>	<b>1 000</b>	<b>-1 978 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>330 059</b>	<b>272 850</b>	<b>273 849</b>	<b>-1 647 941</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	351 008	278 577		
Kortsiktig gjeld	-20 949	-5 727		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>330 059</b>	<b>272 850</b>		



Kniplebakken Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	310 080	281 856	310 000	372 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>310 080</b>	<b>281 926</b>	<b>310 000</b>	<b>372 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-1 410	-2 000	-2 000
Styrehonorar	3	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	4	-5 625	-4 250	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-35 620	-34 185	-36 000	-37 000
Konsulenthonorar	5	-9 146	-9 060	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-8 051	-26 000	-1 951 000
Forsikringer		-25 739	-22 583	-25 000	-28 000
Kommunale avgifter	6	-79 100	-68 177	-93 000	-94 000
TV-anlegg/bredbånd		-39 744	-38 304	-42 000	-43 000
Andre driftskostnader	7	-3 749	-2 232	-2 000	-4 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-208 723</b>	<b>-198 252</b>	<b>-261 000</b>	<b>-2 180 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>101 357</b>	<b>83 674</b>	<b>49 000</b>	<b>-1 808 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	6 542	3 546	0	0
Finanskostnader	9	-26 626	-16 882	-24 000	-146 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-20 084</b>	<b>-13 336</b>	<b>-24 000</b>	<b>-146 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>81 273</b>	<b>70 338</b>	<b>25 000</b>	<b>-1 954 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 273	1 570		
Reduksjon udekket tap		0	68 768		



Kniplebakken Borettslag

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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	365 450	365 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>365 450</b>	<b>365 450</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 230	0
Driftskonto OBOS-banken		243 917	177 450
Sparekonto OBOS-banken		103 861	101 127
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>351 008</b>	<b>278 577</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>716 458</b>	<b>644 027</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 8 * 200		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		82 843	1 570
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>84 443</b>	<b>3 170</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	477 466	501 529
Borettsinnskudd	12	133 600	133 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>611 066</b>	<b>635 129</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 495	3 230
Leverandørgjeld		10 020	2 373
Påløpte renter		2 542	124
Påløpte avdrag		1 892	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>20 949</b>	<b>5 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>716 458</b>	<b>644 027</b>
Pantstillelse	13	873 600	873 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 6.5.2024

Styret i Kniplebakken Borettslag

  
Thomas Andreassen  
Nina Emilie Olsen  
Victoria F. S Røising

Vedlegg 1

12 av 18

Årsrapport 2023.pdf



Kniplebakken Borettslag

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	310 080
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>310 080</b>

## NOTE: 3

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 10 000.

## NOTE: 4

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

## NOTE: 5

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 146
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 146</b>



Kniplebakken Borettslag

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 200
Kommunale avgifter	-59 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-79 100</b>

**NOTE: 7**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-88
Trykksaker	-622
Andre kontorkostnader	-892
Porto	-20
Bankgebyr	-2 128
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 749</b>

**NOTE: 8**

**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 025
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 734
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
Kundeutbytte fra Gjensidige	2 554
Andre renteinntekter	29
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>6 542</b>

**NOTE: 9**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 585
Renter på leverandørgjeld	-41
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-26 626</b>

**NOTE: 10**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1970	365 450
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>365 450</b>

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.





Kniplebakken Borettslag

**NOTE: 11**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2015 -699 354

Nedbetalt tidligere 197 825

Nedbetalt i år 24 063

-477 466

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -477 466**

**NOTE: 12**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1970 -133 600

**SUM BORETTINNSKUDD -133 600**

**NOTE: 13**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 133 600

Pantelån 477 466

Påløpte avdrag 1 892

**TOTALT 612 958**

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

Bygninger 365 450

**TOTALT 365 450**



Kniplebakken Borettslag

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 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. 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.

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.



### Deltagelse på årsmøte 2021

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 3634 Selskapsnavn: Kniplebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.