

# Knausen Boligsameie

## Til sameierne

### Innkallelse til ordinært SAMEIERMØTET 2017

Det innkalles herved til ordinært sameiermøte i Knausen Boligsameie

Tid: Onsdag 29. mars 2017 kl 19.00

Sted: Østerås Bo - og behandlingssenter, Eiksveien 73.

#### Til behandling foreligger:

1. **Konstituering.**

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av referent
- c) Godkjenning av innkallingen
- d) Godkjenning av fullmakter
- e) Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

2. **Styrets årsberetning (vedlegg 1)**

Forslag til vedtak: Styrets årsberetning tas til orientering

3. **Årsoppgjøret 2016 (vedlegg 2)**

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et overskudd på kr 657.422,- godkjennes og overføres delvis vedlikeholdsfond og delvis udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

4. **Eventuell godtgjørelse til det sittende styret**

Ingen endring fra 2016.

Forslag til vedtak: Kr 50.000,- til intern fordeling i styret.

5. **Valg av revisor**

Forslag til vedtak: KPMG A/S

6. **Vedlikehold av fasade – finansiering**

Forslagsstiller: Styret

Sameiet må vedlikeholde fasadene og styret har mottatt tilbud som omfatter:

- Vask og soppdrepende middel på platene
- Platene påføres egnet grunning
- Platene males to ganger med egnet maling i ønsket farger

- Løse spiker erstattes med skruer
- Maling av vinduer og gesimser
- Maling av balkonger
- Teakdørene renses og slipes før de blir oljet
- Grunnmurene repareres og males med egnet maling

Tilbudet er på ca kr 2.300.000,-.

#### Forslag til finansiering

Styret foreslår at arbeidene finansieres med oppsparte midler og låneopptak over 10 år. Sameiet har ca kr 700.000 i oppspart vedlikeholdsfond som foreslås benyttet i forbindelse med prosjektet. I tillegg foreslås det at sameiermøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.600.000,-.

Ved maks låneopptak vil det tilsvare ca kr 325,- per seksjon per måned, og i den forbindelse foreslås det at kr 350,- av beløpet som innbetales til vedlikeholdsfond (kr 500,-) hver måned går til dekning av kapitalkostnadene. Kr 150,- beholdes som innbetalinger til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdet vil dermed ikke påvirke felleskostnadene på nåværende tidspunkt, men styret tar forbehold om dette dersom renten endrer seg.

#### Forslag til vedtak

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 1.600.000. Resten av prosjektet finansieres av oppspart vedlikeholdsfond. I tillegg gis det mandat til å omdisponere kr 350,- av de månedlige vedlikeholdsinntektene for å dekke kapitalkostnadene.

### **7. Bom ved innkjøring til Eikskollen 2, 4 6**

Forslagsstiller: Ida Amundsen

Forslag til vedtak: Det vedtas å sette opp bom ved innkjøring til Eikskollen 2, 4, 6. Dette for å begrense unødig kjøring på området og for å senke hastigheten.

Styrets innstilling: Sameiermøtet voterer over forslaget

### **8. Budsjettforslag for 2017 (vedlegg 2)**

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 3 % fra 1.7.17. Det budsjetteres med et underskudd på kr -2.052.792. I tillegg vil avdrag på lån utgjøre ca kr 315.000 i 2017.

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2017 tas til etterretning.

9. **Valg**

- Valg av styreleder for 2 år
- Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- Valg av valgkomité
- Valg av delegat m/varadelegat til ABBLs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling:

Bærum, den 15.mars 2017  
Knausen Boligsameie  
Styret

# FULLMAKT

Som eier av seksjon nr. .... gir jeg herved

(navn): .....

(adr.): .....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på ordinært sameiermøte i **Knausen Boligsameie**, den 29. mars 2017. Stemme kan bare avgis i sameiermøte.

.....  
navn

.....  
adresse

----- klipp her -----

Det kan bare avgis én stemme for hver seksjon. Stemme kan bare avgis i sameiermøtet. Det er anledning til å møte med fullmakt.  
Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

# ADGANGSTEGN

snr. ....

til ordinært sameiermøte i Knausen Boligsameie den 29. mars 2017.

## Seksjonseier:

.....  
navn

..... (møte-, tale- og  
adresse stemmerett)

## Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem:

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen  
adresse stemmerett)

## Leietaker:

.....  
navn

..... (møte- og talerett, ingen  
adresse stemmerett)

## Rådgiver:

.....  
navn

..... (møterett, talerett kun  
adresse etter samtykke fra sameier-  
møtet, ingen stemmerett)



# KNAUSEN BOLIGSAMEIE

## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

### 1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

**Leder:** Ada Mølbach-Nielsen

**Styremedl.:**

Eva Mehus

Kari Tøsse

**Varamedl.:**

Simen Kvaal

Bente Lysaker

Marit Reinertsen Sandven

**Valgkomité:** Steinar Bakken, Dan Kristiansen

### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Sameiets revisor er KPMG AS, v/ Asbjørn Næss.

### 2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Sameiet består av 50 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr.32, bruksnr.22 samt gnr.34, bnr.25 i Bærum kommune.

**Forsikringer.**

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige forsikring. Polisenummeret er 81463558..

Forsikringen er en fullverdifsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL's forsikringsansvarlig Peder Kleven. Egenandelen ved skader utgjør kr. 6.000,-

Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

### 3. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april.

### 4. SALG/REFINANSIERING

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling **tlf. 67 57 40 50**.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligsameie.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

## 5. REGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet viser et overskudd/underskudd på kr 657.422,- som foreslås delvis overført vedlikeholdsfond og delvis overført udekket tap. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

*Negativ egenkapital omtales som udekket tap. Det oppstår ved større vedlikehold og skyldes at arbeidene ikke aktiveres men utgiftføres i regnskapet. Vedlikeholdet er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i 2025.*

## 6. LØNN / FORVALTNING / REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 3.539,- revisors godtgjørelse. Styret har mottatt kr 0,- i godtgjørelse ut over det styrehonorar som er fastsatt av sameiermøtet.

## 7. FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

*Den negative egenkapitalen skyldes rehabilitering og vedlikehold som er finansiert via låneopptak. Låneopptaket betjenes via felleskostnadene og sameiets nåværende nedbetalingsplan viser at lånene vil bli innfridd i 2025.*

## 8. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har én deltidsansatt ved årets slutt. Arbeidsmiljøet anses å være ivaretatt.

## 9. YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

## 10. STYREMØTER

Det er siden ordinært sameiemøte i 2016 avholdt 10 styremøter. Referat fra møtene er blitt sendt ut til alle sameierne hver gang.

## 11. LIKESTILLING

Styret består i dag av 3 kvinner. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater

## 12. OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 7 overdragelser av leiligheter.

2a: Fra Ole C. Mørch til Gaia Eiendomsutvikling AS

4a: Fra Velibor Nikolasevic til Guro J. Kallestad og Christian Furnes

4a: Fra Ellen Rosenqvist til Reimo AS og John J.F. Arias

4b: Turid Nordén til Jelena Ljusic og Sasa Buncic

6a: Krister Pedersen til Sofie Grimsby og Arne Bruaas

6b: Kristi G. Tenfjord til Victor Stange

6a: Line Widerøe til Daniel Larsen og Elisbath H. Kvalø

**13. VEDLIKEHOLD / INNKJØP / UTFØRTE ARBEIDER 2016**

Innstalert i vaskeriet: 1 stk Miele vaskemaskin og 1 stk Miele tørketrommel

Norsk Brannvern har gjennomført brannkontroll i alle leiligheter

Det er innstalert seriekoblede brannvarslere i alle kjellerom

Det er innstallert, skum Brannslukkningsapparat i alle kjellere og vaskeriet.

Inngått årlig serviceavtale ang fyrrom, med AS Rørlegger, som er innstalør av anlegget.

Det er hold visning av det nye fyrrommet, for alle beboere, m/ musserende vin

Reparert rekkverk, på stien fra 6B ned til Niels Leuch vei.

Anskaffet ny kantklipper

Satt ut 6 stk pallekasser, 1 til hver oppgang, til planting

Pusset ned og malt stort utebord.

Anskaffet nye utelys til juletreet.

Gjennomført vår og høst dugnad

Opprettet facebook side for Knausen

**14. PLANLAGTE OPPGAVER OG VEDLIKEHOLD 2017**

Grave ned kontainer for matavfall

Male vinduene i oppgangene

Asfaltere ved biloppstillingsplassene langs Eikskollen

Sette opp ladestasjon for El-biler

Ettersyn huske på lekeplassen

Inngå ny avtale ang snømåking og grusing for 2017/2018

Inngå ny avtale med Canal Digital

**15. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

Rehabilitering av fasadene

Maling av oppgangene

Bærum 16. februar 2017

Styret i Knausen Boligsameie

---



4a: Fra Ellen Rosenqvist til Reimo AS og John J.F. Arias

4b: Turid Nordén til Jelena Ljusic og Sasa Buncic

6a: Krister Pedersen til Sofie Grimsby og Arne Bruaas

6b: Kristi G. Tenfjord til Victor Stange

6a: Line Widerøe til Daniel Larsen og Elisbath H. Kvalø

**13. VEDLIKEHOLD / INNKJØP / UTFØRTE ARBEIDER 2016**

Innstalert i vaskeriet: 1 stk Miele vaskemaskin og 1 stk Miele tørketrommel  
Norsk Brannvern har gjennomført brannkontroll i alle leiligheter  
Det er innstalert seriekoblede brannvarslere i alle kjellerom  
Det er innstallert, skum Brannslukkningsapparat i alle kjellere og vaskeriet.  
Inngått årlig serviceavtale ang fyrrom, med AS Rørlegger, som er innstalator av annlegget.  
Det er hold visning av det nye fyrrommet, for alle beboere, m/ musserende vin  
Reparert rekkverk, på stien fra 6B ned til Niels Leuch vei.  
Anskaffet ny kantklipper  
Satt ut 6 stk pallekasser, 1 til hver oppgang, til planting  
Pusset ned og malt stort utebord.  
Anskaffet nye utelys til juletreet.  
Gjennomført vår og høst dugnad  
Opprettet facebook side for Knausen

**14. PLANLAGTE OPPGAVER OG VEDLIKEHOLD 2017**

Grave ned kontainer for matavfall  
Male vinduene i oppgangene  
Asfaltere ved biloppstillingsplassene langs Eikskollen  
Sette opp ladestasjon for El-biler  
Ettersyn huske på lekeplassen  
Inngå ny avtale ang snømåking og grusing for 2017/2018  
Inngå ny avtale med Canal Digital


**15. KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:**

Rehabilitering av fasadene  
Maling av oppgangene

Bærum 16. februar 2017  
Styret i Knausen Boligsameie

  
Ada Mølbach-Nielsen

  
Kari Tøsse

  
Eva Mehus

Resultatregnskap KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2016

	Note	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 798 692	1 710 198	1 798 981	1 825 965
Annen driftsinntekt	2	390 763	405 135	384 400	387 400
Sum driftsinntekter		2 189 455	2 115 333	2 183 381	2 213 365
<b>Utgifter</b>					
Lønnskostnad	3	140 816	135 221	138 100	147 600
Vedlikehold, innkjøp	4	214 867	113 120	150 000	2 930 000
Annen driftskostnad	5	971 346	889 341	910 505	1 048 557
Påkostninger, rehab, investering	6	116 855	3 550 784	25 000	50 000
Sum driftskostnader		1 443 884	4 688 466	1 223 605	4 176 157
Driftsresultat før finansposter		745 570	-2 573 133	959 776	-1 962 792
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt	7	29 081	31 455	12 000	15 000
Finanskostnad	8	117 229	54 589	126 625	105 000
Sum finansposter		-88 148	-23 134	-114 625	-90 000
Årsresultat		657 422	-2 596 268	845 151	-2 052 792



Balanse KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2016

	Note	Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		8 230	11 134
Andre fordringer	9	18 893	88 981
Sum fordringer		27 122	100 116
Bankinnskudd, kasse o.l	10	2 227 491	1 892 768
Sum omløpsmidler		2 254 613	1 992 883
Sum eiendeler		2 314 253	2 052 523

**Balanse KNAUSEN BOLIGSAMEIE, 2016**

	Note	Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	11	735 000	441 000
Udekket tap	11	-1 649 461	-2 012 883
Sum egenkapital		-914 461	-1 571 883
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	3 121 782	3 423 890
Sum langsiktig gjeld		3 121 782	3 423 890
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		35 429	120 539
Forskudd felleskostnader		36 000	39 849
Annen kortsiktig gjeld	13	35 503	40 129
Sum kortsiktig gjeld		106 931	200 517
Sum gjeld		3 228 714	3 624 406
Sum egenkapital og gjeld		2 314 253	2 052 523

KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

  
 \_\_\_\_\_  
 Ada Mølbach-Nielsen  
 STYRELEDER

  
 \_\_\_\_\_  
 Eva Bodvin Mehus  
 STYREMEDLEM

  
 \_\_\_\_\_  
 Kari Tøsse  
 STYREMEDLEM

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som sk tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15 000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

## Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Felleskostnader	1 374 156	1 524 096	1 374 200	1 407 094
Avdrag ordinære lån	298 116	125 244	298 156	313 871
Renter ordinære lån	126 420	60 858	126 625	105 000
<b>Sum</b>	<b>1 798 692</b>	<b>1 710 198</b>	<b>1 798 981</b>	<b>1 825 965</b>



Noter KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Diverse inntekter	4 283	0	0	0
Garasje	37 860	36 000	36 000	38 000
Oppstillingsplass	24 700	27 300	25 000	25 000
Leilighet/hybel	23 400	23 400	23 400	23 400
Strøm el-bil	750	0	0	1 000
Vaskeriinntekter	5 770	6 535	6 000	6 000
Bod	0	5 400	0	0
Bidrag til dugnad	0	12 500	0	0
Vedlikeholdsfond	294 000	294 000	294 000	294 000
<b>Sum</b>	<b>390 763</b>	<b>405 135</b>	<b>384 400</b>	<b>387 400</b>

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Lønn	59 400	72 804	75 000	65 000
Påløpte feriepenger	7 128	7 776	8 000	7 500
Delvis fri bolig	56 088	56 088	0	0
Motkonto delvis fri bolig	-56 088	-56 088	0	0
Styrehonorar	49 950	31 000	31 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	23 333	22 545	23 000	24 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	1 005	1 096	1 100	1 100
<b>Sum</b>	<b>140 816</b>	<b>135 221</b>	<b>138 100</b>	<b>147 600</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte 2016: 1

Noter KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Snekkerarbeid, materialer	6 540	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	100	1 597	0	0
Maling, beis, olje	3 306	3 221	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 947	7 872	0	0
Skilt	1 925	784	0	0
Fasade	0	0	0	2 300 000
Oppganger/korridorer	0	0	0	300 000
Rørleggerarbeid, materialer	41 034	6 861	0	0
VedlikeholdVVS	0	350	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	0	590	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	5 194	9 312	0	0
Sand, pukk, salt	2 362	3 548	0	0
Asfalt	0	12 581	0	50 000
Gjerder, rekkverk, og lignende	6 000	31 675	0	0
Fyringsanlegg	27 869	0	0	0
Søppelanlegg	2 231	2 735	0	70 000
Parkeringsanlegg	0	0	0	60 000
Garasjer	0	2 310	0	0
Egenandel skade	0	-4 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	12 000	0	0	0
Brannsikringstiltak	1 300	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	0	89	0	0
Teknisk Bistand	0	25 313	0	0
Driftsredskaper	8 224	1 724	0	0
Snøfreser	1 684	3 100	0	0
Gressklipper	1 480	0	0	0
Vaskemaskin og lignende	89 671	3 458	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>214 867</b>	<b>113 120</b>	<b>150 000</b>	<b>2 930 000</b>



**Note 5 - Annen driftskostnad**

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Strøm nett/kraft	252 568	97 907	200 000	300 000
Olje	0	117 056	0	0
Vann- og avløpsavgift	191 318	182 621	190 839	208 710
Feieavgift	1 181	2 250	2 374	0
Renovasjon	35 938	34 375	35 938	37 016
Containerleie	27 229	30 257	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	169 163	168 413	180 000	185 000
Forsikring	101 080	95 829	100 156	108 661
Parkeringsutgifter	4 957	0	5 000	5 000
Forvaltning og revisjon	99 148	99 148	99 148	102 420
Innbetalingservice	4 039	2 330	2 500	4 200
Brannsikring	26 156	0	0	0
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	17 500	17 500	17 500	17 500
Vaktmestertjeneste	5 000	0	0	5 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	22 365	22 050	23 000	23 000
Drift, reparasjon maskiner	0	1 877	5 000	2 000
Utgifter v/styret	3 912	6 291	6 500	6 500
Kurs/seminarer	0	0	0	2 500
Rekvisita, porto, mm	754	1 596	2 000	1 000
Datautgifter o.l	1 051	565	0	1 000
Telefonutgifter	0	399	0	0
Fellesarrangement/dugnad	3 576	3 526	5 000	5 000
Leie av lokale	550	550	550	550
Gebyr	2 919	1 487	1 500	1 500
Blomster/gaver	445	2 815	2 000	1 500
Diverse	0	0	1 000	0
<b>Sum</b>	<b>971 346</b>	<b>889 341</b>	<b>910 505</b>	<b>1 048 557</b>

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 3.539,-

**Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering**

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Rørleggerarbeid, materialer	0	3 030 252	0	0
Elektriker, materialer	0	345 482	0	0
Fyringsanlegg	0	0	0	50 000
Teknisk bistand	30 250	175 050	25 000	0
Rehabilitering El-anlegg	86 605	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>116 855</b>	<b>3 550 784</b>	<b>25 000</b>	<b>50 000</b>

Noter KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renter på restanse	566	258	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	15 555	16 438	12 000	15 000
Renterinnt ansv lån prosjekter m.v.	8	158	0	0
Finansinntekt	12 952	14 602	0	0
<b>Sum</b>	<b>29 081</b>	<b>31 455</b>	<b>12 000</b>	<b>15 000</b>

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renteutgifter langsiktig lån	117 155	54 589	126 625	105 000
Andre rentekostnader	74	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>117 229</b>	<b>54 589</b>	<b>126 625</b>	<b>105 000</b>

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Periodisering kostnader	11 183	82 264
Andre kortsiktige fordringer	0	-783
Erstatningsmessige skader	0	12 000
Fordring beboere	7 710	-4 500
<b>Sum</b>	<b>18 893</b>	<b>88 981</b>

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Kasse	1 500	1 500
Bankinnskudd (driftskonto)	2 208 281	1 871 956
Bankinnskudd (driftskto)	11 043	11 035
Skattetrekkkonto	6 667	8 277
<b>Sum</b>	<b>2 227 491</b>	<b>1 892 768</b>

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Noter KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
<b>Opptjent egenkapital</b>		
<b>Vedlikeholdsfond</b>		
IB vedlikeholdsfond	441 000	147 000
Tilført Vedlikeholdsfond	294 000	294 000
<b>Sum vedlikeholdsfond</b>	<b>735 000</b>	<b>441 000</b>
<b>Andre fond/Udekket tap</b>		
IB andre fond/udekket tap	-2 012 883	877 385
Fra årets resultat	657 422	-2 596 268
Tilført Vedlikeholdsfond	-294 000	-294 000
<b>Sum andre fond/udekket tap</b>	<b>-1 649 461</b>	<b>-2 012 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-914 461</b>	<b>-1 571 883</b>

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
Gjeldsbrevlån		3 121 782	3 423 890
<b>Sum</b>	<b>14</b>	<b>3 121 782</b>	<b>3 423 890</b>

Det er stilt følgende pant:

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Gjeld til forvaltningsklienter	971	0
Purregebyr (mva)	-60	-60
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Skattetrekk	6 667	8 277
Arbeidsgiveravgift	2 857	3 033
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 410	1 501
Påløpte feriepenge	9 998	10 646
Påløpte renter	8 060	9 245
Interimskonto mellomregning	0	-113
Utleggskonto	0	2 000
<b>Sum</b>	<b>35 503</b>	<b>40 129</b>

## Noter KNAUSEN BOLIGSAMEIE

### Note 14 - Gjeld

**Kreditor:****DnB Bank ASA**

Formål:

Oppgradering av  
fyringsanlegg**Lånenummer:****12131069594**

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2015

Rentesats:

3.5 %

Beregnet innfridd:

07.08.2025

Opprinnelig lånebeløp:

3 500 000

Lånesaldo 01.01:

3 423 890

Avdrag i perioden:

302 108

**Lånesaldo 31.12:****3 121 782**

Saldo 5 år frem i tid:

1 436 651

### Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594	49	63 710	3 121 790





KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

Telephone +47 04063  
Fax +47 22 60 96 01  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Knausen Boligsameie som viser et overskudd på kr 657 422. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap 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 boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at virksomheten har negativ egenkapital. Underbalansen skal dekkes opp gjennom fremtidige fellesutgifter. Vi viser til omtale i årsberetningen.

#### 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 boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt 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

Styret og forretningsfører er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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 og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets og forretningsførers bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret og forretningsfører blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 23. februar 2017

KPMG AS

Asbjørn Næss  
Statsautorisert revisor