

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2020

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: mandag 09.03.2020 kl. 19:00

Sted: Østerås bo- og behandlingssenter, Eiksveien 73

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede
- 1.4 Valg av to seksjonseier til å medundertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Saker fra styret

- 5.1 Finansiering av fornying av spillvannsledninger/ rørrehabilitering
- 5.2 Stille vaktmesterleilighet som sikkerhet for lån
- 5.3 Refinansiering av lån
- 5.4 Navneendring på sameiet

6 Saker fra beboere

- 6.1 Vedtektsendring for å regulere den videre reguleringen og håndteringen av ladeplasser til el-bil
- 6.2 Sette opp ny bom
- 6.3 Arbeidsgruppe til fornyelse av av fellesarealene og lekeklassen
- 6.4 Felling av furu
- 6.5 Bestilling av vinduer §6 i vedtektene
- 6.6 Salg av vaktmesterleilighet (2/3 flertall)

7 Budsjettforslag for 2019

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: mandag 09.03.2020 kl. 19:00 Sted: Østerås bo- og behandlingssenter, Eiksveien 73

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Seksjonsnr. / Leilighetsnr.:.....

De som ikke kan møte på ordinært årsmøte kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Hvem kan delta på ordinært årsmøte?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: mandag 09.03.2020 kl. 19:00

Sted: Østerås bo- og behandlingssenter, Eiksveien 73

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av to seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2. Styret informerer

3. Årsregnskapet

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 50.000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Finansiering av fornying av spillvannsledninger/ rørrehabilitering

Dette er en fornying av stammer for bad/wc/kjøkken i 50 leiligheter. Rørene våre er av støpejern, mer enn 50 år gamle og delvis oppspist av rust. Fornyingen består i å føre en polyesterstrømpe inn i de gamle rørene. Det er 10 års garanti på arbeidet og forventet levetid på strømpen er 50 år. Dette ble det orientert om på årsmøtet i fjor.

Styret fikk på årsmøtet, avholdt 12/3-19, fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 2.350.000 over 10 år. Dette ser ut til å være noe lavt da dette prosjektet mest sannsynlig vil koste nærmere 2.500.000. Styret ønsker dermed å få utvidet fullmakten til å ta opp et lån på kr. 2.500.000 over 20 år. Dette vil medføre en økning av renter og avdrag på den enkelte enhet med ca 30 %, i snitt kr. 315 pr enhet pr mnd. Dette blir noe lavere enn forespeilet i fjor, da styret ønsker å nedbetale lånet over lengre tid.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å ta opp et lån på inntil 2.500.000 med nedbetalingstid 20 år.

5.2 Stille vaktmesterleilighet som sikkerhet for lån

For at sameiet skal få den laveste renten banken kan tilby, har banken stilt som krav at årsmøtet gir styret fullmakt til å stille vaktmesterleiligheten som sikkerhet for lånet.

Forslag til vedtak: Styret for fullmakt til å stille vaktmesterleiligheten som sikkerhet for lånet.

5.3 Refinansiering av lån

Knausen har to lån med total saldo kr. 3.317.736 (18/2-20). Lånene har en rente på hhv 3,95% og 4,25 %. Lånene har innfrielse i 2025 og 2027.

Styret ønsker å undersøke muligheten for å samle disse lånene i ett lån dersom den effektive renten blir lavere. Styret ønsker fullmakt til å refinansiere lånene dersom den effektive renten blir lavere.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å refinansiere lånene dersom den effektive renten blir lavere.

5.4 Navneendring på sameiet

Styret ønsker å endre sameiets navn fra Boligsameiet Knausen til Knausen Boligsameie.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å endre sameiets navn fra Boligsameiet Knausen til Knausen Boligsameie.

6. Saker fra beboere

6.1 Vedtektsendring for å regulere den videre reguleringen og håndteringen av ladeplasser til el-bil

Sak Fra Ane Reinan:

Seksjonseierne i Knausen boligsameie kan leie parkeringsplass til 100 kr i mnd. Det er nå etablert infrastruktur som tillater etablering av ladestasjoner til elbiler på alle parkeringsplassene. Det er imidlertid opp til den enkelte leietaker å ta kostnaden for ladestasjonene. Dette har en totalpris på omlag 25 000 kr.

Vedtektene våre regulerer ikke hvordan vi skal håndtere etablering av nye ladeplasser eller eksisterende ladeplasser ved overdragelse av seksjonen til den som bekostet ladeplassen. Det innebærer for eksempel at dersom en seksjonseier som har etablert ladestasjon på den parkeringsplassen denne leier, selger sin seksjon må vedkommende anse investeringen i parkeringsplassen som tapt. Det foreslås derfor å etablere en ny paragraf i vedtektene som regulerer forholdet til ladeplasser for el-biler.

De første to setningene i forslaget er bare en skriftliggjøring av dagens praksis og innebærer ikke en realitetsendring. Det kan likevel være viktig for å unngå misforståelser i fremtiden.

Etablering av ladestasjon er en relativt stor utgift for den enkelte seksjonseier. En vedtektsendring som gir den som overtar seksjon fra seksjonseier som har etablert ladestasjon på sin leide parkeringsplass, rett til å leie parkeringsplass med ladestasjon, vil gi sikkerhet for investeringen. Det vil også kunne fungere som et ekstra insentiv for den enkelte seksjonseier til å bære kostnaden for ladeplass, ettersom det antagelig medfører en viss verdiøkning for eierseksjonen.

Forslag til vedtak: Vedtektenes § 3 5. ledd får et nytt avsnitt med følgende tekst: "Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.

Den enkelte seksjonseier skal dekke kostnadene ved installasjon av ladestasjon på parkeringsplassen denne leier.

Den som får overdratt en eierseksjon hvor tidligere eier har installert ladeplass til elbil på leid parkeringsplass, har krav på å leie parkeringsplass med el-bil lader".

Styrets innstilling: Styrets forslag til §3 5. ledd Ved anskaffelse og installasjon av elbil-lader skal styret kontaktes. Seksjonseier skal dekke

kostnader til anskaffelse og installasjon. Styret disponerer for Knausen boligsameie alle parkeringsplasser. Ingen parkeringsplasser følger en bestemt leilighet.

6.2 Sette opp ny bom

Sak fra Ane Reinan:

Bakgrunn

Det er tillatt med noe kjøring opp til inngangene våre. Bommen skal ikke hindre de som har gode grunner til å kjøre opp, i å gjøre nettopp dette. Det er behov for bom av tre grunner:

- Unødvendige ferdselen opp til fellesarealet reduseres
- Det kan bidra til at det blir slutt på at fellesarealet vårt brukes som parkeringsplass
- Den gjenstående kjøringen skjer med redusert fart

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret myndighet til å benytte inntil 20 000 kr på å oppføre manuell bom nederst i veien opp til sameiet.

6.3 Arbeidsgruppe til fornyelse av av fellesarealene og lekeklassen

Sak fra: Ane Reinan

Bakgrunn

Vi har et hyggelig fellesareal, men det har også forbedringspotensial. Det foreslås derfor å etablere en arbeidsgruppe som kan foreslå utbedringstiltak for utearealet vårt som bidrar til å bedre bomiljø. Arbeidsgruppen bør komme med forslag som treffer ulike grupper av beboere, i ulike priskategorier.

Forslag til vedtak: Forslag 1: Årsmøtet utpeker arbeidsgruppe på minst tre personer som skal komme med forslag til fornyelse av fellesarealene og lekeklassen.

Forslag 2: Årsmøtet gir styret i oppdrag å finne en bredt sammensatt arbeidsgruppe på minst tre personer som skal komme med forslag til fornyelse av fellesarealene og lekeklassen.

Arbeidsgruppen kommer med sine forslag senest til årsmøtet i 2021.

6.4 Felling av furu

Sendt inn av: Astrid Holme

Furua bak 2b begynner å bli faretruende stor og står på lite grunn

Forslag til vedtak: Furua felles

6.5 Bestilling av vinduer §6 i vedtektene

Sak fra Kari Vollestad

Vanlig praksis i sameier er at der sameiet betaler kostnadene for utskiftning er det sameiet som velger leverandør, men av en leverandør som er godkjent av sameierne på et årsmøte.

I sameier der resp. sameier er ansvarlig for utskiftning er det vanlig praksis at

sameier selv velger leverandør.

Mitt forslag er derfor at «Bestilling av vinduer» slettes i sin nåværende form. I utgangspunkt burde dette vært en sak som var tatt opp på årsmøtet hvor styret presenterte flere forslag til leverandører.

6.6 Salg av vaktmesterleilighet (2/3 flertall)

Sak fra: Kari Vollestad

Etter en rask gjennomgang av resultatregnskap for 2019 ser jeg ingen «fordeler» ved å beholde denne leiligheten nå som vi kjøper alle våre vaktmestertjenester, og leiligheten leies ut på vanlig utleiebasis.

Forslag til vedtak: Sameiet selger «vaktmesterleiligheten» på det åpne marked for å dekke bl.a. kostnader til rørutskiftningen og andre eksisterende lån.

Styrets innstilling: Styret bes om å utrede et mulig salg av vaktmesterleilighet og fremme en sak for sameiermøtet 2021.

Det er styrets oppfatning at saken må utredes før et eventuelt vedtak om å selge leiligheten. Blant annet må den samlede framtidige inntekten på utleien sees opp mot den umiddelbare gevinsten ved å selge. Husleieinntekten inngår i sameiets inntektsgrunnlag, og salg av leiligheten vil kunne bety at det blir nødvendig å øke felleskostnadene.

Dersom ønskelig kan det innkalles til et ekstraordinært sameiermøte når saken er utredet.

7. Budsjettforslag for 2019

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 2 % fra 1.7.20.

Økningen til betaling av renter og avdrag blir på XX % ca kr. XX pr. mnd. pr enhet i snitt.

Det budsjetteres med et underskudd på XX

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til etterretning.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Ada Mølbach-Nielsen er på valg

Valgkomitéens innstilling til styreleder:

Ada Mølbach-Nielsen

Forslag til vedtak: Ada Mølbach-Nielsen velges som styreleder for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Eli Kvisvik (på valg)

Torgeir Strander (på valg)

Valgkomitéens innstilling til styremedlemmer:

Eli Kvisvik 4b

Steinar Bakken 4a

Forslag til vedtak: Eli Kvisvik og Steinar Bakken velges som styremedlemmer for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Erland Svingen er på valg

Steinar Bakken er på valg

Valgkomitéens innstilling til varamedlemmer:

Ane Reinan 2a

Torgeir Strander 4b

Forslag til vedtak: Ane Reinan og Torgeir Strande velges som varamedlemmer for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling til ny valgkomité:

Bente Lysaker 2a

Dan Sandven 4b

Forslag til vedtak: Bente Lysaker og Dan Sansven velges som ny valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representant

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Knausen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, Eikskollen 6 A
Styremedlem, Torgeir Strander, Eikskollen 4 B
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Steinar Bakken, Eikskollen 4 A
Varamedlem, Erland Svingen, Nadderudveien 123 B

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Knausen Boligsameie med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81463558

Forsikringen er en fullverdiforsikring, 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, fortrinnsvis til skade@abbl.no, eller skadeskjema på ABBL's nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldings skjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000,-.

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

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 boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2019

Regnskapet viser et underskudd på kr 563.744

Inntekter er i henhold til budsjett, mens vedlikeholdskostnadene er bokført med kr. 1.290.735 mot budsjettet 1.065.000 for hele året.

Sameiet har i perioden betalt kr 476.118,- i avdrag. Dette påvirker ikke resultatet, men

sameiets likviditet. Dersom sameiet ikke skal gå tom for penger, må budsjettert resultat være minst det som skal betales i avdrag, da avdragene ikke er med i resultatet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2019

I 2019 er det gjennomført viktige vedlikeholdsprosjekter i sameiet.

- Fornyning av soilrør under bakkenivå
- Installasjon av ladeinfrastruktur i garasjer og biloppstillingsplasser, til sammen 28
- Oppgradering av felles elbil-lader

Planlagt vesentlig vedlikehold dette år

I 2020 vil sameiet rehabilitere rørstammene fra kjeller til loft og inn til hver leilighet. Arbeidene vil gjennomføres på forsommeren.

Kommende 5-års periode

Styret ser ingen vesentlige vedlikeholdsbehov utover de som er beskrevet og gjennomføres i 2020 i kommende 5-års periode.

Diverse

Sameiet vil inngå ny avtale med Telenor om kabel-tv og bredbånd i løpet av året.

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2020

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2019

	Note	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 087 400	2 039 772	2 087 298	2 087 298
Annen driftsinntekt	2	395 793	240 295	407 600	407 600
Sum driftsinntekter		2 483 193	2 280 067	2 494 898	2 494 898
Utgifter					
Lønnskostnad	3	63 951	140 819	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	1 582 984	1 233 777	1 566 050	1 617 150
Vedlikehold, innkjøp	5	1 290 735	351 505	1 065 000	1 065 000
Sum driftskostnader		2 937 670	1 726 101	2 688 100	2 739 200
Driftsresultat før finansposter		-454 476	553 966	-193 202	-244 302
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	29 209	27 052	15 000	15 000
Finanskostnad	7	138 476	142 387	146 000	146 000
Sum finansposter		-109 267	-115 335	-131 000	-131 000
Årsresultat		-563 744	438 631	-324 202	-375 302

Balanse Knausen Boligsameie, 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
Finansielle anleggsmidler			
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
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		2 202	170
Andre fordringer	8	0	319 158
Sum fordringer		2 202	319 328
Bankinnskudd, kasse o.l	9	627 551	1 619 899
Sum omløpsmidler		629 753	1 939 227
Sum eiendeler		689 393	1 998 867

Balanse Knausen Boligsameie, 2019

	Note	Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	240 800	240 800
Udekket tap	10	-3 074 393	-2 510 649
Sum egenkapital		-2 833 593	-2 269 849
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	3 397 695	3 873 813
Sum langsiktig gjeld		3 397 695	3 873 813
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 801	333 505
Forskudd felleskostnader		43 693	23 642
Annen kortsiktig gjeld	12	25 798	37 756
Sum kortsiktig gjeld		125 292	394 903
Sum gjeld		3 522 986	4 268 716
Sum egenkapital og gjeld		689 393	1 998 867

Knausen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Ada Mølbach-Nielsen
Styreleder

Eli Kvisvik
Styremedlem

Torgeir Strander
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 skal 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 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Felleskostnader	1 478 232	1 430 604	1 478 155	1 478 155
Avdrag ordinære lån	463 344	463 344	463 143	463 143
Renter ordinære lån	145 824	145 824	146 000	146 000
Sum	2 087 400	2 039 772	2 087 298	2 087 298

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Diverse inntekter	5 000	0	20 000	20 000
Garasjeinntekter	39 600	39 600	40 000	40 000
Oppstillingsplass	27 800	28 800	25 000	25 000
Leilighet/hybel	174 000	23 400	174 000	174 000
Strøm el-bil	26 703	23 185	25 000	25 000
Vaskeriinntekter	5 090	7 710	6 000	6 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	117 600
Sum	395 793	240 295	407 600	407 600

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Lønn	5 400	59 400	0	0
Påløpte feriepenger	648	7 128	0	0
Delvis fri bolig	0	56 088	0	0
Motkonto delvis fri bolig	0	-56 088	0	0
Styrehonorar	50 000	49 950	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 811	23 336	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift feriepenger	91	1 005	0	0
Sum	63 951	140 819	57 050	57 050

Antall ansatte 2018: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Strøm nett/kraft	341 406	294 978	300 000	300 000
Veilys	1 261	614	1 500	1 500
Vann- og avløpsavgift	239 147	221 754	239 000	252 500
Renovasjon	94 938	87 656	95 000	109 500
Containerleie	28 726	20 137	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	294 393	291 628	310 000	320 000
Forsikring	143 729	107 449	145 000	156 500
Parkering driftsutgifter	5 000	4 696	5 000	5 000
Forvaltning og revisjon	108 782	106 330	110 000	111 600
Innbetalingservice	2 138	2 202	2 000	2 000
Juridisk rådgivning/bistand	4 875	0	0	0
Brannsikring	870	0	0	0
Kontingent ABBL	0	500	500	500
Kontingent Vellet	17 500	17 500	17 500	17 500
Vaktmestertjeneste	240 000	0	240 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	32 149	57 413	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	6 924	2 295	2 000	2 000
Renhold	5 125	0	0	0
Utgifter v/styret	5 285	6 430	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	3 249	2 037	1 000	1 000
Datautgifter o.l	480	380	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	771	5 657	5 000	5 000
Leie av lokale	550	550	550	550
Gebyr	5 686	3 096	3 000	3 000
Blomster/gaver	0	475	1 500	1 500
Sum	1 582 984	1 233 777	1 566 050	1 617 150

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4776,-

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Materialer, redskap, verktøy	9 546	532	0	0
Maling, beis, olje	603	0	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	11 813	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	6 538	825	0	0
Skilt	1 110	2 361	0	0
Port	4 828	0	0	0
Oppganger/korridorer	0	49 250	0	0
Kontorutstyr	0	698	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	21 001	126 050	0	0
Ventilasjon	0	40 675	0	0
VedlikeholdVVS	799 691	0	750 000	750 000
Elektriker, materialer	6 244	3 248	0	0
El-bil anlegg	353 110	0	245 000	245 000
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	3 104	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	49 303	21 938	0	0
Sand, pukk, salt	3 898	7 579	0	0
Gjerder, rekkverk, og lignende	0	408	0	0
Vaskeri	0	200	0	0
Renovasjonsanlegg	0	2 250	0	0
Garasjer	900	76 393	0	0
Egenandel skade	0	8 000	0	0
Skade dekket av boligselskapet	0	3 388	0	0
Brannsikringstiltak	1 266	0	0	0
Terrasser/balkonger	7 291	0	0	0
Bod	10 489	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	7 710	70 000	70 000
Sum	1 290 735	351 505	1 065 000	1 065 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renter på restanse	770	122	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	13 511	11 685	15 000	15 000
Finansinntekt	14 928	15 245	0	0
Sum	29 209	27 052	15 000	15 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12	Budsjett 2019	Budsjett 2020
Renteutgifter langsiktig lån	138 476	142 387	146 000	146 000
Sum	138 476	142 387	146 000	146 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Periodisering kostnader	0	172 470
Erstatningsmessige skader	0	146 688
Sum	0	319 158

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Kasse	0	1 500
Bankinnskudd (driftskonto)	615 091	1 598 521
Bankinnskudd (driftskto)	10 225	11 054
Skattetrekkskonto	2 235	8 824
Sum	627 551	1 619 899

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Sum vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-2 510 649	-2 949 280
Fra årets resultat	-563 744	438 631
Sum andre fond/udekket tap	-3 074 393	-2 510 649
Sum egenkapital	-2 833 593	-2 269 849

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2019-12	Balanse 2018-12
Gjeldsbrevlån		2 150 639	2 483 365
Gjeldsbrevlån		1 247 056	1 390 448
Sum	13	3 397 695	3 873 813

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2019-12	Regnskap 2018-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Skattetrekk	2 235	8 824
Arbeidsgiveravgift	1 448	4 297
Påløpt arbeidsgiveravgift	588	1 501
Påløpte feriepenger	4 166	10 646
Påløpte renter	6 761	6 889
Annen kortsiktig gjeld	5 000	0
Sum	25 798	37 756

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB	DnB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av fasade	Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	94907042221	12131069594
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2015
Rentesats:	3.95 %	4.25 %
Beregnet innfridd:	31.07.2027	07.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	1 390 448	2 483 365
Avdrag i perioden:	143 392	332 726
Lånesaldo 31.12:	1 247 056	2 150 639
Saldo 5 år frem i tid:	467 259	280 694

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594	49	43 891	2 150 659
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042221	49	25 450	1 247 050

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	17.02.2020
Styremedlem	Torgeir Strander (sign.)	14.02.2020
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	12.02.2020



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

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 563 744. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 sameiet 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens 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 sameiets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 18. februar 2020
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2020-02-18 20:16:23Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>