

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2021

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid/Frist for avstemming: onsdag 21.04.2021 kl. 09:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

Forslag til tekst ved digitalt møte:

Styret i Knausen Boligsameie har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt

Med bakgrunn i den spesielle situasjonen med Covid 19 og retningslinjer gitt av regjeringen vil årsmøte for boligselskapet ikke avholdes i en forsamling slik det vanligvis gjennomføres. I år vil det bli gjennomført digitalt via «Min side». Dette er gjort mulig gjennom ny lov som gir unntak fra reglene om fysisk årsmøte/generalforsamling vedtatt av Stortinget.

Det fremkommer av § 41 nytt annet ledd:

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem.

Denne fristen har styret satt til 12. april 2021 kl. 12:00. NB! Per nå er det ikke mulig å avholde fysiske møter pga Covid-19.

Dersom du ønsker å stemme, men ikke har anledning til å få registrert deg; kontakt styret.

Min side når du her:

<https://minside.bbl.no/ABBL/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Min side».

Dersom du ikke har opprettet bruker på Min side, trykk på «registrer bruker». Oppgi epost eller telefonnummer registrert hos ABBL (som eier av boligen), og lag et passord.

Hvis du ikke får logget deg på min side kan det skyldes at du ikke har oppgitt epostadresse/mobiltelefonnummer til styret. Send beskjed om dette til **Epost ikke angitt** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.

Før man stemmer på sakene som skal behandles digitalt, vil det være anledning til å stille spørsmål til styret om disse sakene. Spørsmål og styrets svar vil være tilgjengelig for alle. Når denne perioden er over, vil det blir mulig å avgi stemme på alle sakene som er satt opp til behandling. Stemmegivningen må være gjennomført innen den fristen styret har satt. Resultatet av stemmegivningen vil bli nedtegnet i en årsmøteprotokoll som vil bli omdelt på vanlig måte.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **13. april 2021 kl. 09:00** til **15. april 2021 kl. 09:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **16. april 2021 kl. 09:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **onsdag 21.04.2021 kl. 09:00**

9. april 2021

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet for 2020

4 Godtgjørelse til det sittende styre

5 Refinansiering lån - sikkerhetsstillelse

5.1 Refinansiering lån

5.2 Stille vaktmesterleilighet som sikkerhet for lån

6 Budsjett for 2021

7 Valg

7.1 Valg av varamedlemmer

7.2 Valg av valgkomité

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid/Frist for avstemming: onsdag 21.04.2021 kl. 09:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda S. Hansen, velges som protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede - ved digitalt møte registreres stemmeberettigede digitalt

Forslag til vedtak: Tas til orientering

1.4 Valg av to seksjonseiere til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Følgende velges til å undertegne protokollen:

Bente Lysaker

Inger Helberg Hansen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer - vedlegg 1

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2020 - vedlegg 2+3

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et underskudd på kr 1.785.925,- godkjennes og overføres til udekket tap. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

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

5. Refinansiering lån - sikkerhetsstillelse

Knausen Boligsameie har tre forskjellige lån. Ett av disse lånene har en rente på 1,9 % mens de øvrige har rente på 3,25 og 3,2 %. Årsaken til at to av lånene har relativt høy rente er at banken ikke har sikkerhet for lånene. DNB har sagt seg villig til å refinansiere disse lånene til en lavere rente dersom det stilles sikkerhet i vaktmesterleiligheten.

Lånene er ferdig nedbetalt i hhv 2025, 2027 og 2040. Dersom en nedbetalingstid på 8 år velges for det nye lånet, vil det ikke påvirke likviditetsbelastningen for sameiet. Sameiet øker da ikke felleskostnadene ut over KPI på 1,4%.

Saken deles opp i to deler, hvor det først stemmes over refinansiering av lånene med en nedbetalingstid på 8 år. Deretter er det en egen sak hvor det stemmes over om at vaktmesterleiligheten stilles som sikkerhet for det nye lånet.

5.1 Refinansiering lån

Knausen har tre lån med en saldo på til sammen kr. 5.200.000. Lånene har en rente på hhv 1,9 %, 3,25 % og 3,2% og disse er beregnet innfridd i 2040, 2027 og 2025. Årsaken til den relativt høye renten på de to siste lånene er at de ikke har stillet vaktmesterleiligheten som pant. Knausen har ett lån i Handelsbanken som kan flyttes over til DNB.

Boligforvalter har vært i kontakt med DNB som mener at alle lånene kan slås sammen og sikres med pant i leiligheten. Dersom lånene omgjøres til ett lån, med en nedbetalingstid på 8 år, vil ikke likviditetsbelastningen som følge av lånebetalinger endres. Det er bare nedbetalingstiden og rentekostnaden som avkortes. DNB har forespeilet en rente på 1,9 %.

Forslag til vedtak: Knausen Boligsameie vedtar med dette refinansiering av løpende lån i DNB (lånenummer 16362538320 og 12131069594) samt lånenummer 94907042221 i Handelsbanken på til sammen kr. 5.200.000 med en løpetid på 8 år. Boligsameiet stiller pant pålydende kr 6 mill. i boligsameiets eiendom Gnr. 34, Bnr. 22, Snr. 17 i Bærum kommune, for det nye lånet.

5.2 Stille vaktmesterleilighet som sikkerhet for lån

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

Denne saken må opp hver gang et lån skal tas opp eller lån refinseres.

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

6. Budsjett for 2021

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 1,4 % (konsumprisvekst) fra 1.7.21. Dette tilsvarer en økning på kr. 37 pr. mnd pr. enhet.

Det budsjetteres med et overskudd på kr 668.400,-.

For budsjett: Se vedlegg under sak 3. Budsjettet finnes i høyre kolonne til regnskapet.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett for 2021 tas til orientering.

7. Valg

Leder: Ada Mølbach-Nielsen (ikke på valg)

Styremedlemmer:

Eli Kvisvik (ikke på valg)

Steinar Bakken (ikke på valg)

Varamedlemmer:

Ane Reinan (på valg)

Torgeir Strander (på valg)

Valgkomite:

Dan Sandven (på valg)

Steinar Bakken (på valg)

7.1 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer velges

- Ole Anders Røsand, 2A

- Ellen Bugge, 4B

7.2 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Som valgkomité velges:

- Bente Lysaker, 2A

- Solveig Brenna, 2A

7.3 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne representanter

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, Steinar Bakken, Eikskollen 4 A
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Torgeir Strander, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Ane Reinan, Eikskollen 2 A

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 via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. 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 2020

Regnskapet viser et underskudd på kr 1.785.925

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Bortsett fra strømkostnaden som ble ca kr. 110.000 lavere enn budsjettert. Sameiet har også fått tilskudd til infrastruktur elbillading fra Bærum Kommune på kr. 50.000.

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 2020

I 2020 er det foretatt fornying av alle innvendige soilrør, med en innvendig strøppe i rørene av epoksy

TT-teknikk har utført fornyingen.

Dette vil ha en varighet på ca 50 år.

All dokumentasjon på fornyingen ligger hos Abbl.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2021

- Det er planlagt å montere 33 stk sykkelstativer, for oppbevaring i kjellerne.

Kommende 5-års periode

Mye er fornyet og vedlikeholdt de siste årene, derfor er det ikke planlagt noen store prosjekter de neste 5 årene.

Diverse

Det er avholdt 10 stk styremøter med referat til beboerne .

Det er avholdt høstdugnad, med grilling kaffe og kaker som avslutting.

17 mai var det feiring ute med #Ja Vi Elsker# som oppfordret pga, Corona.

Tenning av Julebelysning ble marker med Lysfest

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 220 288	2 087 400	2 220 254	2 338 400
Annen driftsinntekt	2	430 584	395 793	407 600	387 600
Sum driftsinntekter		2 650 872	2 483 193	2 627 854	2 726 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	57 050	63 951	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4	1 476 421	1 582 984	1 617 150	1 688 550
Vedlikehold, innkjøp	5	2 795 848	1 290 735	2 725 000	177 000
Sum driftskostnader		4 329 319	2 937 670	4 399 200	1 922 600
Driftsresultat før finansposter		-1 678 448	-454 476	-1 771 346	803 400
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	26 129	29 209	15 000	15 000
Finanskostnad	7	133 606	138 476	146 000	150 000
Sum finansposter		-107 477	-109 267	-131 000	-135 000
Årsresultat		-1 785 925	-563 744	-1 902 346	668 400

Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
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		14 923	2 202
Sum fordringer		14 923	2 202
Bankinnskudd, kasse o.l	8	988 507	627 551
Sum omløpsmidler		1 003 430	629 753
Sum eiendeler		1 063 070	689 393

Balanse Knausen Boligsameie, 2020

	Note	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	240 800	240 800
Udekket tap	9	-4 860 318	-3 074 393
Sum egenkapital		-4 619 518	-2 833 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	10, 12	5 383 981	3 397 695
Sum langsiktig gjeld		5 383 981	3 397 695
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 211	55 801
Forskudd felleskostnader		30 706	43 693
Annen kortsiktig gjeld	11	37 690	25 798
Sum kortsiktig gjeld		298 607	125 292
Sum gjeld		5 682 588	3 522 986
Sum egenkapital og gjeld		1 063 070	689 393

Knausen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Ada Mølbach-Nielsen
Styreleder

Eli Kvisvik
Styremedlem

Steinar Bakken
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 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Felleskostnader	1 518 510	1 478 232	1 518 614	1 544 400
Avdrag ordinære lån	505 974	463 344	505 640	644 000
Renter ordinære lån	195 804	145 824	196 000	150 000
Sum	2 220 288	2 087 400	2 220 254	2 338 400

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Diverse inntekter	50 000	5 000	20 000	0
Garasjeinntekter	39 300	39 600	40 000	40 000
Oppstillingsplass	28 700	27 800	25 000	25 000
Leilighet/hybel	174 000	174 000	174 000	174 000
Strøm el-bil	16 874	26 703	25 000	25 000
Vaskeriinntekter	4 110	5 090	6 000	6 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	117 600
Sum	430 584	395 793	407 600	387 600

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Lønn	0	5 400	0	0
Påløpte feriepenger	0	648	0	0
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 811	7 050	7 050
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	91	0	0
Sum	57 050	63 951	57 050	57 050

Antall ansatte 2020: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Strøm nett/kraft	191 899	341 406	300 000	300 000
Veilys	1 288	1 261	1 500	1 500
Vann- og avløpsavgift	252 191	239 147	252 500	259 000
Renovasjon	109 553	94 938	109 500	155 000
Containerleie	19 550	28 726	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	309 542	294 393	320 000	320 000
Forsikring	156 403	143 729	156 500	171 400
Parkering driftsutgifter	5 028	5 000	5 000	5 000
Forvaltning og revisjon	111 596	108 782	111 600	113 600
Innbetalingservice	2 074	2 138	2 000	2 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	4 875	0	0
Brannsikring	0	870	0	0
Kontingent ABBL	500	0	500	500
Kontingent Vellet	17 500	17 500	17 500	17 500
Vaktmestertjeneste	240 000	240 000	240 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	40 963	32 149	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	6 924	2 000	2 000
Renhold	0	5 125	0	0
Renhold renovasjonsanlegg	5 046	0	0	0
Utgifter v/styret	0	5 285	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	2 590	3 249	1 000	1 000
Datautgifter o.l	549	480	1 000	1 000
Fellesarrangement/dugnad	2 038	771	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	550	550	550
Gebyr Brønnøysund	1 440	0	0	0
Gebyr	5 175	5 686	3 000	5 500
Blomster/gaver	496	0	1 500	1 500
Sum	1 476 421	1 582 984	1 617 150	1 688 550

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 5.062,-

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Materialer, redskap, verktøy	3 308	9 546	0	0
Maling, beis, olje	0	603	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	0	11 813	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	3 705	6 538	0	0
Skilt	207	1 110	0	0
Port	0	4 828	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	5 000	21 001	0	0
VedlikeholdVVS	2 554 686	799 691	2 500 000	0
Elektriker, materialer	36 988	6 244	0	0
El-bil anlegg	121 893	353 110	125 000	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	554	3 104	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	18 640	49 303	0	0
Sand, pukk, salt	0	3 898	0	0
Asfalt	1 536	0	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	0	52 000
Garasjer	0	900	0	0
Brannsikringstiltak	638	1 266	0	0
Terrasser/balkonger	0	7 291	0	0
Bod	0	10 489	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	125 000
Sum	2 795 848	1 290 735	2 725 000	177 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renter på restanse	4 116	770	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	2 702	13 511	15 000	15 000
Finansinntekt	19 311	14 928	0	0
Sum	26 129	29 209	15 000	15 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Renteutgifter langsiktig lån	133 606	138 476	146 000	150 000
Sum	133 606	138 476	146 000	150 000

Note 8 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Bankinnskudd (driftskonto)	979 949	615 091
Bankinnskudd (driftskto)	8 558	10 225
Skattetrekkkonto	0	2 235
Sum	988 507	627 551

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 9 - Egenkapital

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Sum vedlikeholdsfond	240 800	240 800
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-3 074 393	-2 510 649
Fra årets resultat	-1 785 925	-563 744
Sum andre fond/udekket tap	-4 860 318	-3 074 393
Sum egenkapital	-4 619 518	-2 833 593

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 10 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2020-12	Balanse 2019-12
Gjeldsbrevlån	1 802 254	2 150 639
Gjeldsbrevlån	1 099 120	1 247 056
Gjeldsbrevlån	2 482 607	0
Sum	12	5 383 981

Det er stilt følgende pant:

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Fellesgarasje (ekstern)	5 600	5 600
Skattetrekk	0	2 235
Arbeidsgiveravgift	0	1 448
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	588
Påløpte feriepenger	0	4 166
Påløpte renter	7 090	6 761
Annen kortsiktig gjeld	25 000	5 000
Sum	37 690	25 798

Note 12 - Gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA	Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB	DnB Bank ASA
Formål:	Innvendig rørrehabilitering	Vedlikehold av fasade	Oppgradering av fyringsanlegg
Lånenummer:	16362538320	94907042221	12131069594
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017	2015
Rentesats:	1.90 %	3.25 %	3.20 %
Betingelser:	Rente beregnes etterskuddsvis		
Beregnet innfridd:	30.09.2040	31.07.2027	07.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 500 000	1 600 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 247 056	2 150 639
Avdrag i perioden:	17 393	147 936	348 384
Opptak i perioden:	2 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	2 482 607	1 099 120	1 802 254
Saldo 5 år frem i tid:	1 932 458	286 138	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12131069594	49	36 781	1 802 269
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362538320	49	50 665	2 482 585
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94907042221	49	22 431	1 099 119

Note 13 - Disponible midler

	Regnskap 2020-12	Regnskap 2019-12
Disponible midler per 01.01	504 462	1 544 324
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-1 785 925	-563 744
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-513 714	-476 118
Årets endring disponible midler	-2 299 639	-1 039 862
Disponible midler 31.12	704 823	504 462

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	10.02.2021
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	09.02.2021
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	09.02.2021



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
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 1 785 925. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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. Betyggende 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.

Statsautoriserede 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 15. februar 2021
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

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-02-15 21:25:44Z



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>