

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2022

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid/Frist for avstemming: onsdag 09.03.2022 kl. 12:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

Forslag til tekst ved digitalt møte:

Styret i Knausen Boligsameie har besluttet å gjennomføre årets årsmøte digitalt

Møtet vil bli gjennomført digitalt via «Min side». Dette er gjort mulig gjennom ny lovendring som gir unntak fra reglene om fysisk årsmøte vedtatt av Stortinget.

Min side når du her:

<https://minside.bbl.no/ABBL/> eller via abbl.no - Trykk på linken «Beboer- og medlemsportal».

Dersom du ikke har opprettet bruker på Min side, trykk på «registrer bruker». Oppgi epostadresse/mobiltelefonnummer 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 **lsh@abbl.no** sammen med ditt fullstendige navn og epostadresse/ mobiltelefonnummer.

Har du problemer med å delta på digitale plattformer, kontakt styret.

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 bli 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. Årsmøte skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Frist til å melde et slik krav er innen **23. februar kl. 12:00**.

Høringsrunden med spørsmål og svar vil vare fra **24. februar kl. 12:00** til **28. februar kl. 12:00**. Det vil deretter bli åpnet for avstemming **1. mars kl. 12:00**, det vil da være mulig å avgi stemmer frem til **onsdag 09.03.2022 kl. 12:00**

20.02.2022

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid/Frist for avstemming: onsdag 09.03.2022 kl. 12:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda 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 seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ingebjørg Lyngdal og Ellen Røyert velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2021 - vedlegg 2+3

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret, som viser et overskudd på kr 723.400,- godkjennes og reduserer udekket tap. Kr. 117.600 av resultatet tilføres vedlikeholdsfond. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret foreslår at godtgjørelsen økes med 12 % fra 50 000 til 56 000. Godtgjørelsen til styret ble sist justert i 2016. Prisveksten siden 2016 har vært på 12,1 %, i følge Statistisk sentralbyrå.

Forslag til vedtak: Styret får kr 56.000 til intern fordeling.

5. Budsjett for 2022

Budsjettet er satt opp som utgangspunkt med økning i felleskostnadene på 5 % fra 1. april 2022. Økningen skyldes konsumprisindeks og høye strømpriser. Dette tilsvarer en økning på kr. 135 pr. mnd pr. enhet.

Det budsjetteres med et overskudd på kr 617.350,-.

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

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Ada Mølbach-Nielsen er villig til å ta verv som styreleder for 2 år. Valgkomiteen har ikke identifisert andre som er villige.

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

6.2 Valg av styremedlemmer

Eli Kvisvik og Steinar Bakken er villige til å ta verv som styremedlemmer for 2 år. Valgkomiteen har ikke identifisert andre som er villige.

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

6.3 Valg av varamedlemmer

Ellen Bugge er villig til å ta verv som varamedlem for 1 år. Ole Anders Røsand ønsker ikke gjenvalg som varamedlem. Valgkomiteen har ikke identifisert andre som er villige.

Forslag til vedtak: Ellen Bugge velges som varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna er villige til å ta verv som medlemmer i valgkomiteen for 1 år.

Forslag til vedtak: Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna fortsetter som valgkomite for 1 år.

6.5 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, Ellen Desiree Bugge, EIKSKOLLEN 4 B
Varamedlem, Ole Anders Røsand, 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 2021

Regnskapet viser et overskudd på kr. 723.400

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet. Strømkostnadene har vært noe høyere enn budsjettet, men deler av dette kompenseres i februar 2022.

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 2021

Sameiet har hatt bare mindre vedlikeholdsprosjekter i 2021. Følgende vedlikehold/utbedringer har vært gjort:

- Rens av takrenner
- Festet nedløpsrør i 6A og 4B
- Montert utekontakt ved enden av 6A
- Sikret at alle garasjer har korrekt antall nøkler/portåpnere
- Felt to trær
- Montert sykkelstativer i alle kjellere
- Bygget ny trapp ved skråningen til plenen ved 4B på dugnad
- Byttet vannrør ved lekkasje i kjeller i 6A
- Plantet 3 rododendron

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2022

Da nåværende leietaker flytter fra leiligheten som sameiet eier i 4A er det nødvendig å male overflater og gjøre annet vedlikehold i leiligheten før utleie.

Ellers vil det være vanlig vedlikehold av bygningsmassen som gjennomføres ved behov. Styret planlegger ingen vesentlige vedlikeholdsprosjekter utover tiltak i leiligheten i 4A.

Kommende 5-års periode

Styret ønsker å utrede muligheten for å installere solcellepanel på takene våre. Det vil kunne spare strømkostnader og gjøre oss mindre utsatte for variasjoner i strømprisen.

Diverse

Sameiet har hatt vår- og høstdugnad der vi har gjennomført mange gode tiltak på området.

Vi har også hatt 17.mai feiring på uteområdet og det var godt oppmøte selv om det regnet. Det ble også arrangert Halloween-feiring med utkledd barn og skremmende kostymer som seg hør og bør.

Før jul hadde vi lysfest med tenning av julelys.

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2021

| | Note | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 455 782 | 2 337 888 | 2 456 000 | 2 526 300 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 270 006 | 312 984 | 270 000 | 254 500 |
| Sum driftsinntekter | | 2 725 788 | 2 650 872 | 2 726 000 | 2 780 800 |
| Utgifter | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 57 050 | 57 050 | 57 050 | 64 000 |
| Annen driftskostnad | 4 | 1 676 722 | 1 476 421 | 1 688 550 | 1 794 450 |
| Vedlikehold, innkjøp | 5 | 172 769 | 2 795 848 | 177 000 | 200 000 |
| Sum driftskostnader | | 1 906 541 | 4 329 319 | 1 922 600 | 2 058 450 |
| Driftsresultat før finansposter | | 819 247 | -1 678 448 | 803 400 | 722 350 |
| Finansielle poster | | | | | |
| Finansinntekt | 6 | 20 505 | 26 129 | 15 000 | 15 000 |
| Finanskostnad | 7 | 116 351 | 133 606 | 150 000 | 120 000 |
| Sum finansposter | | -95 846 | -107 477 | -135 000 | -105 000 |
| Årsresultat | | 723 400 | -1 785 925 | 668 400 | 617 350 |

Balanse Knausen Boligsameie, 2021

| | Note | Balanse 2021-12 | Balanse 2020-12 |
|----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| 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 | | 14 265 | 14 923 |
| Andre fordringer | 8 | 155 693 | 0 |
| Sum fordringer | | 169 958 | 14 923 |
| Bankinnskudd, kasse o.l | 9 | 1 053 657 | 988 507 |
| Sum omløpsmidler | | 1 223 615 | 1 003 430 |
| Sum eiendeler | | 1 283 255 | 1 063 070 |

Balanse Knausen Boligsameie, 2021

| | Note | Balanse 2021-12 | Balanse 2020-12 |
|------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital og gjeld | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Vedlikeholdsfond | 10 | 358 400 | 240 800 |
| Udekket tap | 10 | -4 254 518 | -4 860 318 |
| Sum egenkapital | | -3 896 118 | -4 619 518 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjon | 11, 13 | 4 894 925 | 5 383 981 |
| Sum langsiktig gjeld | | 4 894 925 | 5 383 981 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 239 520 | 230 211 |
| Forskudd felleskostnader | | 39 178 | 30 706 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 5 750 | 37 690 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 284 448 | 298 607 |
| Sum gjeld | | 5 179 373 | 5 682 588 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 1 283 255 | 1 063 070 |

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 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 544 382 | 1 518 510 | 1 544 400 | 1 644 700 |
| Vedlikeholdsfond | 117 600 | 117 600 | 117 600 | 117 600 |
| Avdrag ordinære lån | 643 860 | 505 974 | 644 000 | 644 000 |
| Renter ordinære lån | 149 940 | 195 804 | 150 000 | 120 000 |
| Sum | 2 455 782 | 2 337 888 | 2 456 000 | 2 526 300 |

Note 2 - Annen driftsinntekt

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|-------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Diverse inntekter | 0 | 50 000 | 0 | 0 |
| Garasjeinntekter | 39 750 | 39 300 | 40 000 | 40 000 |
| Oppstillingsplass | 28 950 | 28 700 | 25 000 | 25 000 |
| Leilighet/hybel | 174 000 | 174 000 | 174 000 | 160 000 |
| Strøm el-bil | 22 746 | 16 874 | 25 000 | 25 000 |
| Vaskeriinntekter | 4 560 | 4 110 | 6 000 | 4 500 |
| Sum | 270 006 | 312 984 | 270 000 | 254 500 |

Note 3 - Lønnskostnad

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 56 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 7 050 | 7 050 | 8 000 |
| Sum | 57 050 | 57 050 | 57 050 | 64 000 |

Antall ansatte 2021: 1

Note 4 - Annen driftskostnad

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Strøm nett/kraft | 367 027 | 191 899 | 300 000 | 400 000 |
| Veilys | 1 306 | 1 288 | 1 500 | 1 500 |
| Vann- og avløpsavgift | 258 395 | 252 191 | 259 000 | 285 000 |
| Renovasjon | 126 946 | 109 553 | 155 000 | 123 000 |
| Containerleie | 20 374 | 19 550 | 30 000 | 30 000 |
| Kabel-tv (og ev. bredbånd) | 296 886 | 309 542 | 320 000 | 315 000 |
| Forsikring | 171 347 | 156 403 | 171 400 | 186 000 |
| Parkering driftsutgifter | 5 000 | 5 028 | 5 000 | 5 250 |
| Forvaltning og revisjon | 113 550 | 111 596 | 113 600 | 115 200 |
| Innbetalingservice | 2 054 | 2 074 | 2 000 | 2 000 |
| Kontingent ABBL | 500 | 500 | 500 | 500 |
| Kontingent Vellet | 19 500 | 17 500 | 17 500 | 19 500 |
| Vaktmestertjeneste | 240 775 | 240 000 | 240 000 | 240 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 31 250 | 40 963 | 50 000 | 50 000 |
| Drift, reparasjon maskiner | 0 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Renhold renovasjonsanlegg | 0 | 5 046 | 0 | 0 |
| Utgifter v/styret | 7 327 | 0 | 6 500 | 6 500 |
| Rekvisita, porto, mm | 3 095 | 2 590 | 1 000 | 1 000 |
| Datautgifter o.l | 1 310 | 549 | 1 000 | 1 000 |
| Fellesarrangement/dugnad | 4 241 | 2 038 | 5 000 | 5 000 |
| Leie av lokale | 0 | 1 000 | 550 | 0 |
| Gebyr Brønnøysund | 0 | 1 440 | 0 | 0 |
| Gebyr | 3 310 | 5 175 | 5 500 | 3 500 |
| Blomster/gaver | 2 530 | 496 | 1 500 | 2 500 |
| Sum | 1 676 722 | 1 476 421 | 1 688 550 | 1 794 450 |

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Materialer, redskap, verktøy | 4 694 | 3 308 | 0 | 0 |
| Maling, beis, olje | 1 526 | 0 | 0 | 0 |
| Låser, nøkler, ringeanlegg | 5 553 | 3 705 | 0 | 0 |
| Skilt | 2 460 | 207 | 0 | 0 |
| Vedlikehold bygg | 62 381 | 0 | 0 | 0 |
| Vaktmesterleilighet | 0 | 0 | 0 | 50 000 |
| Rørleggerarbeid, materialer | 6 378 | 5 000 | 0 | 0 |
| VedlikeholdVVS | 17 500 | 2 554 686 | 0 | 0 |
| Elektriker, materialer | 3 538 | 36 988 | 0 | 0 |
| El-bil anlegg | 1 118 | 121 893 | 0 | 0 |
| Lyspærer, lysrør, sikringer ol | 991 | 554 | 0 | 0 |
| Grøntanlegg, fellesareal | 17 840 | 18 640 | 0 | 25 000 |
| Sand, pukk, salt | 14 221 | 0 | 0 | 0 |
| Asfalt | 0 | 1 536 | 0 | 0 |
| Grunnarbeider, drenering | 19 313 | 0 | 0 | 0 |
| Lekeplass, miljøtiltak | 0 | 0 | 52 000 | 0 |
| Vaskeri | 330 | 0 | 0 | 0 |
| Garasjer | 9 942 | 0 | 0 | 0 |
| Skade dekket av boligselskapet | 4 985 | 0 | 0 | 0 |
| Brannsikringstiltak | 0 | 638 | 0 | 0 |
| Diverse vedlikehold | 0 | 0 | 125 000 | 125 000 |
| Sum | 172 769 | 2 795 848 | 177 000 | 200 000 |

Note 6 - Finansinntekt

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renter på restanse | 52 | 4 116 | 0 | 0 |
| Renteinntekter bankinnskudd m.v. | 654 | 2 702 | 15 000 | 15 000 |
| Renter plasseringskonto | 157 | 0 | 0 | 0 |
| Finansinntekt | 19 642 | 19 311 | 0 | 0 |
| Sum | 20 505 | 26 129 | 15 000 | 15 000 |

Note 7 - Finanskostnad

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Renteutgifter langsiktig lån | 116 351 | 133 606 | 150 000 | 120 000 |
| Sum | 116 351 | 133 606 | 150 000 | 120 000 |

Note 8 - Andre fordringer

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Periodisering kostnader | 155 693 | 0 |
| Sum | 155 693 | 0 |

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd. kr.0

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd (driftskonto) | 0 | 979 949 |
| Bankinnskudd (driftskto) | 853 500 | 8 558 |
| Sparekonto Boligbanken | 200 157 | 0 |
| Sum | 1 053 657 | 988 507 |

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Vedlikeholdsfond | | |
| IB vedlikeholdsfond | 240 800 | 240 800 |
| Tilført Vedlikeholdsfond | 117 600 | 0 |
| Sum vedlikeholdsfond | 358 400 | 240 800 |
| Andre fond/Udekket tap | | |
| IB andre fond/udekket tap | -4 860 318 | -3 074 393 |
| Fra årets resultat | 723 400 | -1 785 925 |
| Tilført Vedlikeholdsfond | -117 600 | 0 |
| Sum andre fond/udekket tap | -4 254 518 | -4 860 318 |
| Sum egenkapital | -3 896 118 | -4 619 518 |

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.

Noter Knausen Boligsameie

Note

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Balanse 2021-12 | Balanse 2020-12 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| Gjeldsbrevlån | 0 | 1 802 254 |
| Gjeldsbrevlån | 0 | 1 099 120 |
| Gjeldsbrevlån | 0 | 2 482 607 |
| Gjeldsbrevlån | 4 894 925 | 0 |
| Sum | 13 | 4 894 925 |

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Fellesgarasje (ekstern) | 5 600 | 5 600 |
| Påløpte renter | 0 | 7 090 |
| Forskudd inkassogebyr (mva) | 150 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 25 000 |
| Sum | 5 750 | 37 690 |

Note 13 - Gjeld

| Kreditor: | DnB Bank ASA | Handelsbanken Eiendomskreditt Filial av Stadshypotek AB | DnB Bank ASA | DnB Bank ASA | BoligBanken ASA |
|-------------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|--|--|
| Formål: | Innvendig rørrehabilitering | Vedlikehold av fasade | Oppgradering av fyringsanlegg | Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering Vedlikehold av fasade | Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering Vedlikehold av fasade |
| Låne nummer: | 16362538320 | 94907042221 | 12131069594 | 16363815131 | 96660137022 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2017 | 2015 | 2021 | 2021 |
| Rentesats: | 1.90 % | 3.25 % | 3.20 % | 2.15 % | 2.10 % |
| Betingelser: | Rente beregnes etterskuddsvis | | | Etterskuddsvis | Etterskuddsvis |
| Beregnet innfridd: | 04.05.2021 | 04.05.2021 | 04.05.2021 | 15.12.2021 | 31.01.2022 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 2 500 000 | 1 600 000 | 3 500 000 | 5 200 000 | 4 894 925 |
| Lånesaldo 01.01: | 2 482 607 | 1 099 120 | 1 802 254 | 0 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 2 482 607 | 1 099 120 | 1 802 254 | 5 200 000 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 5 200 000 | 4 894 925 |
| Lånesaldo 31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 894 925 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 843 745 |

Gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022 | 49 | 99 896 | 4 894 904 |

Note 14 - Disponible midler

| | Regnskap 2021-12 | Regnskap 2020-12 |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Disponible midler per 01.01 | 704 823 | 504 462 |
| Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat (se resultatregnskap) | 605 800 | -1 785 925 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -5 650 643 | -513 714 |
| Årets endring disponible midler | -5 044 842 | -2 299 639 |
| Disponible midler 31.12 | 939 167 | 704 823 |

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Ada Mølbach-Nielsen (sign.) | 02.02.2022 |
| Styremedlem | Steinar Bakken (sign.) | 01.02.2022 |
| Styremedlem | Eli Kvisvik (sign.) | 02.02.2022 |



Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende 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.

Oslo, 7. februar 2022
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

2022-02-07 20:53:00 UTC



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>