



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 935 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 399 663	10 961 730
Sum inntekter		12 399 663	10 961 730
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 652
Annen driftskostnad		2 829 094	2 673 721
Sum kostnader		2 866 747	2 711 372
Driftsresultat		9 532 916	8 250 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 415	13 528
Sum finansinntekter		22 415	13 528
Annen finanskostnad		3 517 367	3 202 192
Sum finanskostnader		3 517 367	3 202 192
Netto finans		-3 494 952	-3 188 664
Resultat før skattekostnad		6 037 964	5 061 694
Årsresultat		6 037 964	5 061 694
Totalresultat		6 037 964	5 061 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 037 964	5 061 694
Sum overføringer og disponeringer		6 037 964	5 061 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		153 332 261	153 324 708
Sum varige driftsmidler		153 332 261	153 324 708
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		101 375	86 179
Sum finansielle anleggsmidler		101 375	86 179
Sum anleggsmidler		153 433 635	153 410 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		13 563	16 030
Sum fordringer		13 563	16 030
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 113	950 067
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 113	950 067
Sum omløpsmidler		729 676	966 097
SUM EIENDELER		154 163 312	154 376 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		47 866 761	41 828 797
Sum opptjent egenkapital		47 866 761	41 828 797
Sum egenkapital		48 146 761	42 108 797
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		60 010 062	65 983 000
Øvrig langsiktig gjeld		45 980 986	45 969 053
Sum annen langsiktig gjeld		105 991 048	111 952 053
Sum langsiktig gjeld		105 991 048	111 952 053
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 003	315 272
Leverandørgjeld		7 500	862
Sum kortsiktig gjeld		25 503	316 134
Sum gjeld		106 016 551	112 268 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 163 312	154 376 984



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427700

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 935 171
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRONSTADPARKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 911 935 171
KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 399 663	10 961 730
Sum inntekter		12 399 663	10 961 730
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 652
Annen driftskostnad		2 829 094	2 673 721
Sum kostnader		2 866 747	2 711 372
Driftsresultat		9 532 916	8 250 358
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 415	13 528
Sum finansinntekter		22 415	13 528
Annen finanskostnad		3 517 367	3 202 192
Sum finanskostnader		3 517 367	3 202 192
Netto finans		-3 494 952	-3 188 664
Resultat før skattekostnad		6 037 964	5 061 694
Årsresultat		6 037 964	5 061 694
Totalresultat		6 037 964	5 061 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 037 964	5 061 694
Sum overføringer og disponeringer		6 037 964	5 061 694



Organisasjonsnr: 911 935 171
KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

153 332 261

153 324 708

Sum varige driftsmidler

153 332 261

153 324 708

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

101 375

86 179

Sum finansielle

anleggsmidler

101 375

86 179

Sum anleggsmidler

153 433 635

153 410 887

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

13 563

16 030

Sum fordringer

13 563

16 030

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

716 113

950 067

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

716 113

950 067

Sum omløpsmidler

729 676

966 097

SUM EIENDELER

154 163 312

154 376 984

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

280 000

280 000

Sum innskutt egenkapital

280 000

280 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	47 866 761	41 828 797
Sum opptjent egenkapital	47 866 761	41 828 797
Sum egenkapital	48 146 761	42 108 797
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	60 010 062	65 983 000
Øvrig langsiktig gjeld	45 980 986	45 969 053
Sum annen langsiktig gjeld	105 991 048	111 952 053
Sum langsiktig gjeld	105 991 048	111 952 053
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 003	315 272
Leverandørgjeld	7 500	862
Sum kortsiktig gjeld	25 503	316 134
Sum gjeld	106 016 551	112 268 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	154 163 312	154 376 984



Organisasjonsnr: 911 935 171
KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 674

KRONSTADPARKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/674>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KRONSTADPARKEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Silje Borthen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ole Morten Rolland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ser positivt på at flere beboere ønsker å engasjere seg i styrearbeid. Blant kandidatene anbefaler styret Trude Lines og Ole-Jørgen Hess som særlig gode tilskudd, basert på deres motivasjon, bakgrunn og engasjement for fellesskapet.

Trude vil bidra til økt kjønnsbalanse og bringer inn nye perspektiver. Ole-Jørgen har lang erfaring fra borettslaget og sterk interesse for bomiljø og samarbeid.

Styret ser frem til å samarbeide med et sammensatt og engasjert styre, uavhengig av utfallet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Leon Kavlie Saltvedt

Jeg ønsker å bidra til et godt og velfungerende borettslag ved å engasjere meg i styrets arbeid. Med interesse for økonomi og drift ser jeg dette som en verdifull erfaring, samtidig som jeg ønsker å være en ressurs for beboerne. Jeg håper å kunne bidra med et friskt perspektiv og være med på å skape et trygt og godt bomiljø for alle.

- Ole-Jørgen Hess



Jeg er 53 år gammel, og flyttet inn i borettslaget i 2017 sammen med min kone Marcela. Jeg jobber som miljøterapeut i en bolig for personer med psykisk utviklingshemming. Jeg er opptatt av gode bomiljøer, samarbeid og fellesskap, og synes det er viktig at vi som beboere tar ansvar og bidrar til at nærområdet vårt fungerer godt for alle. Det motiverer meg å kunne bruke mine erfaringer og perspektiver til å skape trivsel og gode løsninger i borettslaget.

- **Trude Lines**

Jeg flyttet inn i mai 2024 og hadde mange spørsmål om sameiet etc, som ikke megler eller selger kunne svare på.

Jeg kan få vite om drift, planlagt vedlikehold og andre saker som jeg kan være med på å påvirke ved å engasjere meg. Naboforholdene oppleves som gode, og det ønsker jeg at de skal fortsette som. Kanskje jeg også blir kjent med noen av de jeg kun sier hei til i heisen?

Å investere tid i styrearbeid kan vel også sees på som å være med på å øke verdien av boligen min.

Jeg tenker at å engasjere seg for felleskapet kan være nyttig for meg selv og også for andre. Jeg vet også fra tidligere at det kan være vanskelig for styrer å få a) kandidater og b) kjønnsbalanse. Så her er jeg ☐

Ellers så er jeg opptatt av musikk, lever et rolig liv men har en jobb som har ført meg rundt i Europa, men nå er jeg i Bergen.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Ole-Jørgen Hess**

Jeg er 53 år gammel, og flyttet inn i borettslaget i 2017 sammen med min kone Marcela. Jeg jobber som miljøterapeut i en bolig for personer med psykisk utviklingshemming. Jeg er opptatt av gode bomiljøer, samarbeid og fellesskap, og synes det er viktig at vi som beboere tar ansvar og bidrar til at nærområdet vårt fungerer godt for alle. Det motiverer meg å kunne bruke mine erfaringer og perspektiver til å skape trivsel og gode løsninger i borettslaget.

- **Pierre Eloi Nathan Olivier**

Ever since I moved in, I've tried to identify what can be repaired, improved or how we can create a sense of community in this building. I plan on continuing to provide my assistance wherever I can.

- **Trude Lines**

Jeg flyttet inn i mai 2024 og hadde mange spørsmål om sameiet etc, som ikke megler eller selger kunne svare på.

Jeg kan få vite om drift, planlagt vedlikehold og andre saker som jeg kan være med på å påvirke ved å engasjere meg. Naboforholdene oppleves som gode, og det ønsker jeg at de skal fortsette som. Kanskje jeg også blir kjent med noen av de jeg kun sier hei til i heisen?

Å investere tid i styrearbeid kan vel også sees på som å være med på å øke verdien av boligen min.

Jeg tenker at å engasjere seg for felleskapet kan være nyttig for meg selv og også for andre. Jeg vet også fra tidligere at det kan være vanskelig for styrer å få a) kandidater og b) kjønnsbalanse. Så her er jeg ☐

Ellers så er jeg opptatt av musikk, lever et rolig liv men har en jobb som har ført meg rundt i Europa, men nå er jeg i Bergen.

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ole Morten Rolland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Frode H Leiren



Styrets årsrapport

Orientering om sameiets drift og styrets arbeid – Årsmøte 2025

Styret har avholdt 11 styremøter i 2024. Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Kronstadparken Borettslag og Kronstadtorget Garasjesameie har avholdt felles styremøter, da de fleste saker har vært sammenfallende. I 2024 har styret hatt hovedfokus på å rydde opp i gamle saker, særlig reklamasjoner, og å sikre bedre struktur i drift og vedlikehold for fremtiden. Her følger en oversikt over hva styret har jobbet med:

- Reklamasjonssaker – Brannseksjonering:** Reklamasjonssaken om manglende brannsperrer på hustak og altaner har vært fulgt opp siden 2022. I løpet av 2024 har utbygger gjennomført omfattende utbedringer. Det
1. gjenstår dokumentasjon for altanene i 2. etasje og noe arbeid i garasjen, som pågår i disse dager.
- Forsikring:** Styret har gjennomgått markedet og vurdert forsikringsalternativer. Sameiet er fortsatt forsikret i
2. KLP, og avtalen gjelder til 30.09.2025.
- Bytte av vedlikeholdsleverandør:** Etter flere år med avtale med KTV Group, ble samarbeidet avsluttet 01.04.2025 pga. manglende dokumentasjon og lav transparens. Ny avtale er inngått med Newsec, som nå
3. håndterer drift og tekniske tjenester. Renhold leveres av Renex.
- Teknisk vedlikehold og leverandørstyring:** Newsec har startet arbeidet med å hente inn nye tilbud og reforhandle avtaler for nødvendige tekniske tjenester (heis, sprinkler, brannalarm, dørkontroll, m.m.). Målet er
4. høyere kvalitet og mer kostnadseffektive tjenester.
- Umålt varme – kostnadsfordeling med næring:** Konflikten knyttet til svinn i rørsystemet (ca. 25 %) er ikke blitt
5. prioritert i 2024 grunnet prioritering av reklamasjonssaker og etablering av ny vedlikeholdsavtale.
- Tilgang til nedkastrom:** Fram til 2024 hadde ikke styret tilgang til rommet for nedkastene. Tilgang er nå opprettet for begge parter, styret og Bossug. Dette gir bedre kontroll og forhåpentligvis færre behov for dyre utrykninger.
6. utrykninger.
- Gatelys – skjerming og reparasjon:** Gatelysene har ikke vært operative på flere år, men i 2024 ble disse endelig reparert. Etter tilbakemeldinger fra beboere om lysforstyrrelser fra fasadelys installert av Eviny, ble det også
7. montert skjold for å redusere gjenskinn.
- Ventilasjon hos SPAR og estetikk i garasjen:** SPAR har hatt utfordringer med kjøling, og brukte mye vann sommeren 2024. Nye deler til ventilasjonsanlegg ble installert november 2024. Nye vifter monteres i mai 2025.
8. I tillegg ble innkjørselen til garasjen malt for å fjerne graffiti og gi et bedre visuelt førsteinntrykk av garasjen.
- Ventilasjonssensorer i garasjen:** Nye sensorer som måler både CO₂ og fuktighet er installert. Tiltaket er
9. tilpasset økt andel elbiler og skal bidra til bedre innneklima.
- Utbedring av nedløp:** Det ble i 2024 gjennomført flere tiltak for å forbedre nedløpssystemet rundt bygget. Noen
10. områder gjenstår, og dette prioriteres videre i 2025.
- Tiltak mot duer i svalgangene:** Beboere med inngang i svalgangene har meldt om problemer med duer.
11. Problemene er utbedret av skadedyrfirma Cytos.
- Infoskjermer – tyveri og tiltak:** Det ble installert infoskjermer i oppgangene i 2024. En skjerm ble stjålet i 2025.
12. Hendelsen er politianmeldt og meldt til forsikring. Ny skjerm vil bli installert med bedre beskyttelse.



Til generalforsamlingen i Kronstadparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Kronstadparken Borettslag** som viser et overskudd på kr 6 037 964. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 11.04.2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



KRONSTADPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.			
		649 963	658 580
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)			
		6 037 964	5 061 694
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-679 904	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-5 293 034	-5 091 500
Innsk. øremerk. bankkto		-3 263	-1 826
Endring egenkapital i fellesanlegg		-7 553	23 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		54 210	-8 617
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		704 173	649 962
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		729 676	966 097
Kortsiktig gjeld		-25 503	-316 135
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		704 173	649 962



KRONSTADPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 197 271	3 202 192	4 481 000	4 245 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 909 358	2 668 038	2 904 000	3 080 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 106 629	5 870 230	7 385 000	7 325 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 653	-4 653	-4 700	-4 653
Styrehonorar	4	-33 000	-32 999	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	5	-3 000	-12 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-54 480	-51 740	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-9 593	-7 738	-10 000	-10 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	7	0	0	-138 600	0
Kommunale avgifter	8	-793 138	-747 893	-808 000	-880 000
Kostnader sameie	13	-1 678 003	-1 567 591	-1 536 000	-1 761 061
TV-anlegg/bredbånd		-268 128	-264 768	-268 200	-270 000
Andre driftskostnader	9	-11 552	-10 166	-15 500	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 866 747	-2 711 372	-2 889 200	-3 052 914
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 239 882	3 158 858	4 495 800	4 272 086
Innbetalt andel fellesgjeld		5 293 034	5 091 500	0	0
DRIFTSRESULTAT		9 532 916	8 250 358	4 495 800	4 272 086
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 415	13 528	0	0
Finanskostnader	11	-3 517 367	-3 202 192	-3 710 600	-3 390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 494 952	-3 188 664	-3 710 600	-3 390 000
ÅRSRESULTAT		6 037 964	5 061 694	785 200	882 086
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 037 964	5 061 694		
Til annen egenkapital		0	0		



KRONSTADPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	131 110 000	131 110 000
Tomt		21 840 000	21 840 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	382 261	374 708
Miljøbankkonto, øremerket		101 375	86 179
SUM ANLEGGSMIDLER		153 433 635	153 410 887
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	13 563	16 030
Driftskonto OBOS-banken		435 130	678 885
Sparekonto OBOS-banken		280 983	271 182
SUM OMLØPSMIDLER		729 676	966 097
SUM EIENDELER		154 163 312	154 376 984
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Opptjent egenkapital	15	47 866 761	41 828 797
SUM EGENKAPITAL		48 146 761	42 108 797
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	60 010 062	65 983 000
Borettsinnskudd	17	45 885 000	45 885 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	95 986	84 053
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 991 048	111 952 053
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 500	863
Påløpte renter		18 003	315 272
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 503	316 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		154 163 312	154 376 984
Pantstillelse	19	152 950 000	152 950 000
Garantiansvar	13	120 485	77 160
Bergen, 09.04.2025			
Styret i Kronstadparken Borettslag			
Deividas Siurys /S/	Morten Paulsen /S/	Ole Morten Rolland /S/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 765 808
Garasjeleie	143 550
Kapitalkostnader på IN-lån	4 204 490
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 219
Overført til kapitalkostnader	-4 197 271
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 909 358

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 653

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 33 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 593
SUM KONSULENTHONORAR	-9 593

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ingen kostnader registrert for 2024

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-312 486
Vann- og avløpsavgift	-282 144
Renovasjonsavgift	-198 509
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-793 138

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-8 882
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-55
Porto	-200
Bank- og kortgebyr	-2 414
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-11 552

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 064
Andre renteinntekter	6 233
SUM FINANSINNTEKTER	22 415

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-3 517 367
SUM FINANSKOSTNADER	-3 517 367

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2013	131 110 000
SUM BYGNINGER	131 110 000

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.159/bnr.7

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 33/103 deler av Kronstadtorget Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kronstadtorget Garasjesameie og garantiansvaret utgjør 17 365 kr .

Selskapets andel i Kronstadtorget Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Kronstadtorget Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 3605/11943 deler av Kronstadtorget Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør 103 120 kr .

Selskapets andel i Kronstadtorget Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultat i Kronstadtorget Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	13 563
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 563

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 011 262
Egenkapital fra IN tidligere år	41 082 000
Egenkapital fra IN 2024	5 293 034
Reduksjon EK fra IN	-519 535
SUM ANNEN EGENKAPITAL	47 866 761

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2014	-107 065 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	679 904
Nedbetalt tidligere, IN	41 082 000
Nedbetalt i år, IN	5 293 034
	-60 010 062
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-60 010 062

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-45 885 000
SUM BORETTINNSKUDD	-45 885 000

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-95 986
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-95 986

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 885 000
Pantelån	60 010 062
Beregnete IN-forpliktelser	45 855 499
TOTALT	151 750 561

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	131 110 000
Tomt	21 840 000
TOTALT	152 950 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 674 Selskapsnavn: KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Silje Borthen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ole Morten Rolland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Leon Kavlie Saltvedt

Ole-Jørgen Hess

Trude Lines

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ole-Jørgen Hess

Pierre Eloi Nathan Olivier

Trude Lines

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Ole Morten Rolland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Frode H Leiren



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.