



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	947 892 851
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Kongsten Borettslag
Forretningsadresse:	c/o ARB Regnskap AS Kråkerøyveien 2B 1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Line Jeanette Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 05.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 339 200	2 246 400
Sum inntekter		2 339 200	2 246 400
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	1 038 310
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	73 755	54 051
Annen driftskostnad	4, 5, 6	1 363 281	1 803 853
Sum kostnader		1 522 611	2 896 214
Driftsresultat		816 589	-649 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 546	16 407
Sum finansinntekter		15 546	16 407
Annen rentekostnad		705 361	591 203
Sum finanskostnader		705 361	591 203
Netto finans		-689 815	-574 796
Ordinært resultat før skattekostnad		126 774	-1 224 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 774	-1 224 610
Årsresultat		126 774	-1 224 610



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	9 668 553	9 668 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		552 165	132 914
Sum varige driftsmidler		10 220 718	9 801 467
Sum anleggsmidler		10 220 718	9 801 467
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	32 348	15 540
Andre fordringer	8	39 281	15 804
Sum fordringer		71 629	31 344
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 061 275	2 200 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 275	2 200 700
Sum omløpsmidler	10	1 132 904	2 232 044
SUM EIENDELER		11 353 622	12 033 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	11, 12	14 943 001	15 069 775
Sum opptjent egenkapital		-14 943 001	-15 069 775
Sum egenkapital		-14 939 401	-15 066 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	25 988 884	26 688 735
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld		26 255 284	26 955 135
Sum langsiktig gjeld		26 255 284	26 955 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 162	135 537
Skyldige offentlige avgifter		14 175	
Annen kortsiktig gjeld	14	5 403	9 014
Sum kortsiktig gjeld		37 739	144 551
Sum gjeld		26 293 023	27 099 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 353 622	12 033 511



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 470787

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 892 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kongsten Borettslag
Forretningsadresse: c/o ARB Regnskap AS
Kråkerøyveien 2B
1671 KRÅKERØY

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Line Jeanette Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 339 200	2 246 400
Sum inntekter		2 339 200	2 246 400
Kostnader			
Lønnskostnad	2	85 575	1 038 310
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	73 755	54 051
Annen driftskostnad	4, 5, 6	1 363 281	1 803 853
Sum kostnader		1 522 611	2 896 214
Driftsresultat		816 589	-649 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 546	16 407
Sum finansinntekter		15 546	16 407
Annen rentekostnad		705 361	591 203
Sum finanskostnader		705 361	591 203
Netto finans		-689 815	-574 796
Ordinært resultat før skattekostnad		126 774	-1 224 610
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 774	-1 224 610
Årsresultat		126 774	-1 224 610



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 4	9 668 553	9 668 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		552 165	132 914
Sum varige driftsmidler		10 220 718	9 801 467
Sum anleggsmidler		10 220 718	9 801 467

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	32 348	15 540
Andre fordringer	8	39 281	15 804
Sum fordringer		71 629	31 344

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	1 061 275	2 200 700
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 275	2 200 700
Sum omløpsmidler	10	1 132 904	2 232 044

SUM EIENDELER		11 353 622	12 033 511
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	11	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Udekket tap	11, 12	14 943 001	15 069 775
Sum opptjent egenkapital		-14 943 001	-15 069 775

Sum egenkapital		-14 939 401	-15 066 175
-----------------	--	-------------	-------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	13	25 988 884	26 688 735
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld		26 255 284	26 955 135
Sum langsiktig gjeld			
		26 255 284	26 955 135
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 162	135 537
Skyldige offentlige avgifter		14 175	
Annen kortsiktig gjeld	14	5 403	9 014
Sum kortsiktig gjeld		37 739	144 551
Sum gjeld			
		26 293 023	27 099 686
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		11 353 622	12 033 511



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygningsmassen Bygningsmassen består av 9 stk firemannsboliger spredt over et større areal på fetset grunn. Fredrikstad kommune er grunneier. Boligene er oppført med kledning i tre og er gjenstand for jevnlig vedlikehold. Det er ikke avsatt kostander til framtidig vedlikehold og det er styrets oppfatning at de siste fire års innsats med vedlikehold og rehabilitering veier opp for avsetningen dette året. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatt Borettslaget er ikke skattepliktig.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Noter 2022 Kongsten Borettslag

Regnskapsprinsipper m.v.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygningsmassen

Bygningsmassen består av 9 stk firemannsboliger spredt over et større areal på fetset grunn. Fredrikstad kommune er grunneier. Boligene er oppført med kledning i tre og er gjenstand for jevnlig vedlikehold. Det er ikke avsatt kostnader til framtidig vedlikehold og det er styrets oppfatning at de siste fire års innsats med vedlikehold og rehabilitering veier opp for avsetningen dette året.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Borettslaget er ikke skattepliktig.

Note 1 - Annen driftsinntekt

I denne posten inngår fakturerte beløp til andelseierene for dekning av felleskostnader

Note 2 - Lønnskostnad

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	0	740 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	128 310
Styrehonorar	75 000	170 000
Sum	85 575	1 038 310

Foretaket har ikke fast ansatte og har ikke forpliktelser iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Styrets leder	Styre- medlemmer
Lønn		
Pensjonsutgifter	0	0
Godtgjørelse til styremedlemmer	65 000	10 000



Note 3 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	9 668 553	564 907	10 233 460
Tilgang i året	0	493 006	493 006
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	9 668 553	1 057 913	10 726 466
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022		(431 993)	(431 993)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022		(505 748)	(505 748)
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	9 668 553	552 165	10 220 718
Årets avskrivninger		(73 755)	(73 755)
Økonomisk levetid		3 - 15 år	
Avskrivningsplan: Lineær		6,67 - 33,33 %	

Note 4 - Vedlikehold

Vedlikeholdet er vurdert til å oppveie bortfallet av avskrivninger av bygningene. Følgende vedlikehold og reparasjoner er gjort i løpet av 2022 (ikke uttømmende):

Vedlikehold og reparasjoner

VVS-arbeider og utstyr	kr.	51 369
EL-utbedringer/internkontroll/branntilsyn	kr.	145 071
Gressklipp/snømåking/merking p-plasser	kr.	79 188
Låssystemer/kontroll brannslukkere	kr.	21 946
SUM	kr.	297 574

Note 5 - Kommunale avgifter

Borettslaget har betalt følgende kommunale avgifter i løpet av 2022:

Vann, avløp, renovasjon, feiing	kr.	240.640
Festeavgift	kr.	19 106
Eiendomsskatt	kr.	103.051

Note 6 - Annen driftskostnad

I beløpet inngår bl.a. honorar i forbindelse med krav om gransking, regnskaps- og forretningsførsel, inkassoomkostninger og rådgivning ved vannskader.

Honorar advokat gransking	kr.	26 250
Honorar regnskap/økonomi gransking	kr.	16 419
Honorar regnskap og forretningsførsel	kr.	101 250
Honorar for inkassosaker	kr.	10 869
Honorar teknisk rådgiver vannskader	kr.	17 500

Note 7 - Fordringer

Spesifikasjon	2022
Fordringer gjelder ikke innbetalt fellesutgifter 31.12	32 348



Note 8 - Andre Fordringer

Beløpet gjelder forskuddsbetalte kostnader til Telenor og kommunale avgifter

Note 9 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetreksmidler med kr 3 634. Skyldig skattetrekk er kr 3 600.

Note 10 - Opplysning om disponible midler

Disponible midler per 01.01	kr. 2 087 493
Overskudd/underskudd i inntektsåret	kr. 126 774
Rehabilitering bygningene-overført til balansen	kr. 0
Endring anleggsmidler	kr. -493 006
Endring langsiktig gjeld	kr. - 699 851
Avskrivninger	kr. 73 755
Disponible midler per 31.12	kr. 1 095 165

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	kr. 71 629
Bankinnskudd	kr. 1 061 275
Sum omløpsmidler	kr. 1 132 904
Korstiktig gjeld	kr. -37 739
Disponible midler per 31.12	kr. 1 095 165

Note 11 - Fortsatt drift

Borettslaget har negativ egenkapital per 31.12. Betydelig vedlikehold og rehabilitering av eiendommene siden 2016, som utgjør 9 flermannsboliger med treverkkonstruksjon, er årsaken til denne situasjonen. Oppgraderingen er finansiert gjennom langsiktig låneopptak i DNB ASA. Markedsverdien på eiendomsmassen ligger betydelig over bokførte verdier, slik at den reelle egekapitalsituasjonen er positiv.

Årsregnskapet er utarbeidet etter forutsetning om fortsatt drift.

Note 12 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 600	(15 069 775)	(15 066 175)
Årets resultat		126 774	126 774
Egenkapital 31.12.2022	3 600	(14 943 001)	(14 939 401)

Note 13 - Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner:

Pantegjeld er bokført til pålydende per 31.12 kr. 25 988 884 og er fordelt mellom Husbanken og DNB

Lån DNB	kr. 23 476 366
Lån Husbanken	kr. 2 512 518
SUM	kr. 25 988 884

Lånet i DNB løper fram til utgangen av 2051. Lånet har en flytende rentesats per 31.12.2022 på 4,20%
Lånet i Husbanken løper fram til utgangen 2036 og har en flytende rentesats per 31.12.2022 på 1,726%

Bokført verdi av pantsatt eiendom er kr. 9.668.553 per 31.12.2022

Virkelig verdi av borettslagets eiendommer antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.



Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

Bokført beløp per 31.12.2022 kan spesifiseres med følgende:

Påløpte rentekostnader	kr. 5.403
------------------------	-----------



Til generalforsamlingen i Kongsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kongsten Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 126 774. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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 of Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, 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.

Ledelsens ansvar

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 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.

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 1 av 2



Revisors oppgaver og plikter

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Fredrikstad, 24. mai 2023

Øst-Revisjon AS
Org.nr. 921 595 336


Per Erik Gluppe
Statsautorisert revisor

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 2 av 2