



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 892 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kongsten Borettslag
Forretningsadresse: c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 30.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 675 444	2 339 200
Sum inntekter		2 675 444	2 339 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1	85 575	85 575
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 7	76 075	73 755
Annen driftskostnad	3, 4, 5	2 170 668	1 363 281
Sum kostnader		2 332 318	1 522 611
Driftsresultat		343 126	816 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 902	15 546
Sum finansinntekter		15 902	15 546
Annen rentekostnad		1 261 826	705 361
Sum finanskostnader		1 261 826	705 361
Netto finans		-1 245 924	-689 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-902 798	126 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-902 798	126 774
Årsresultat	7, 8	-902 798	126 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-902 798	126 774
Totalresultat		-902 798	126 774
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-902 798	126 774
Sum overføringer og disponeringer		-902 798	126 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 668 553	9 668 553
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	476 090	552 165
Sum varige driftsmidler	2	10 144 643	10 220 718
Sum anleggsmidler		10 144 643	10 220 718
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		38 400	32 348
Andre kortsiktige fordringer		16 380	39 281
Sum fordringer		54 780	71 629
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	279 826	1 061 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 826	1 061 275
Sum omløpsmidler	7	334 606	1 132 904
SUM EIENDELER		10 479 249	11 353 622
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10		
Udekket tap		15 845 799	14 943 001
Sum opptjent egenkapital		-15 845 799	-14 943 001
Sum egenkapital	8	-15 842 199	-14 939 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	25 456 571	25 988 884
Langsiktig konserngjeld	9		
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld	9	25 722 971	26 255 284
Sum langsiktig gjeld		25 722 971	26 255 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 902	18 162
Skyldig offentlige avgifter		23 265	14 175
Annen kortsiktig gjeld		435 311	5 403
Sum kortsiktig gjeld	7	598 478	37 739
Sum gjeld		26 321 448	26 293 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 479 249	11 353 622



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 727359

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 892 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kongsten Borettslag
Forretningsadresse: c/o Solibo AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 24.07.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.08.2024



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 675 444	2 339 200
Sum inntekter		2 675 444	2 339 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1	85 575	85 575
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 7	76 075	73 755
Annen driftskostnad	3, 4, 5	2 170 668	1 363 281
Sum kostnader		2 332 318	1 522 611
Driftsresultat		343 126	816 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		15 902	15 546
Sum finansinntekter		15 902	15 546
Annen rentekostnad		1 261 826	705 361
Sum finanskostnader		1 261 826	705 361
Netto finans		-1 245 924	-689 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-902 798	126 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		-902 798	126 774
Årsresultat	7, 8	-902 798	126 774
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-902 798	126 774
Totalresultat		-902 798	126 774
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-902 798	126 774
Sum overføringer og disponeringer		-902 798	126 774



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 668 553	9 668 553
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	476 090	552 165
Sum varige driftsmidler	2	10 144 643	10 220 718

Sum anleggsmidler

10 144 643 **10 220 718**

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		38 400	32 348
Andre kortsiktige fordringer		16 380	39 281
Sum fordringer		54 780	71 629

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	6	279 826	1 061 275
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 826	1 061 275

Sum omløpsmidler

7 **334 606** **1 132 904**

SUM EIENDELER

10 479 249 **11 353 622**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

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

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10		
Udekket tap		15 845 799	14 943 001
Sum opptjent egenkapital		-15 845 799	-14 943 001



Sum egenkapital	8	-15 842 199	-14 939 401
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	9		
Obligasjonslån	9		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 9	25 456 571	25 988 884
Langsiktig konserngjeld	9		
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld	9	25 722 971	26 255 284
Sum langsiktig gjeld		25 722 971	26 255 284
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		139 902	18 162
Skyldig offentlige avgifter		23 265	14 175
Annen kortsiktig gjeld		435 311	5 403
Sum kortsiktig gjeld	7	598 478	37 739
Sum gjeld		26 321 448	26 293 023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 479 249	11 353 622



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kongsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kongsten Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 902 798. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023, 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 avviklet.

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/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 20. juni 2024

Øst-Revisjon AS
Org.nr. 921 595 336

Dokumentet er elektronisk godkjent

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



BankID Signing
Hans Petter Dalsheim
2024-06-27



BankID Signing
Lasse Roger Hølli
2024-06-27

BankID Signing
Line Jeanette Bye
2024-06-27

BankID Signing
Randi Helene Helme Ulfeng
2024-06-27



Årsregnskap 2023 Kongsten Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 947 892 851



RESULTATREGNSKAP

KONGSTEN BORETTSLAG

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftsinntekt		2 675 444	2 339 200
Sum driftsinntekter		2 675 444	2 339 200
Lønnskostnad	1	85 575	85 575
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2, 7	76 075	73 755
Annen driftskostnad	3, 4, 5	2 170 668	1 363 281
Sum driftskostnader		2 332 318	1 522 611
Driftsresultat		343 126	816 589
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		15 902	15 546
Annen rentekostnad		1 261 826	705 361
Resultat av finansposter		-1 245 924	-689 815
Resultat før skattekostnad		-902 798	126 774
Årsresultat	7, 8	-902 798	126 774
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		902 798	-126 774
Sum overføringer		-902 798	126 774



BALANSE

KONGSTEN BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	9 668 553	9 668 553
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	476 090	552 165
Sum varige driftsmidler	2	10 144 643	10 220 718
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		10 144 643	10 220 718
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		38 400	32 348
Andre kortsiktige fordringer		16 380	39 281
Sum fordringer		54 780	71 629
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	279 826	1 061 275
Sum omløpsmidler	7	334 606	1 132 904
Sum eiendeler		10 479 249	11 353 622



BALANSE

KONGSTEN BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-15 845 799	-14 943 001
Sum opptjent egenkapital		-15 845 799	-14 943 001
Sum egenkapital	8	-15 842 199	-14 939 401
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån		266 400	266 400
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 9	25 456 571	25 988 884
Sum annen langsiktig gjeld	9	25 722 971	26 255 284
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 902	18 162
Skyldig offentlige avgifter		23 265	14 175
Annen kortsiktig gjeld		435 311	5 403
Sum kortsiktig gjeld	7	598 478	37 739
Sum gjeld		26 321 448	26 293 023
Sum egenkapital og gjeld		10 479 249	11 333 622

Fredrikstad, 18.06.2024
Styret i Kongsten Borettslag

Line Jeanette Bye
styreleder

Lasse Roger Hølli
nestleder

Randi Helene Holme Ulfeng
styremedlem

Hans Petter Dalsheim
styremedlem


Hans-Petter Larsen
styremedlem



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 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.

Regnskapsprinsippene er ikke endret fra 2022 til 2023.



Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Styrehonorar	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum	85 575	85 575

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Styrets leder har i 2023 fått dekket telefonkostnader med kr 19 387.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	9 668 553	1 057 913	10 726 466
= Anskaffelseskost 31.12.23	9 668 553	1 057 913	10 726 466
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.23		505 748	505 748
+ Årets ordinære avskrivninger		76 075	76 075
= Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23		581 823	581 823
= Bokført verdi 31.12.23	9 668 553	476 090	10 144 643

Driftsløsøre har en økonomisk levetid på 3-15 år

Note 3 Kommunale avgifter

	2023	2022
Renovasjon, vann, avløp o.l.	316 181	240 640
Eiendoms- og festeavgift	128 403	122 157
Sum kommunale avgifter	444 584	362 797

Note 4 Spesifikasjon vedlikehold

Vedlikeholdet er vurdert til å oppveie bortfallet av avskrivninger av bygningene. Følgende vedlikehold og reparasjoner er gjort i løpet av 2023 (ikke uttømmende):

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 310	51 369
Reparasjon og vedlikehold elektrisk	145 492	145 071
Reparasjon og vedlikehold utstyr	16 848	21 946
Reparasjon og vedlikehold annet	53 009	79 188
Sum andre driftskostnader	260 658	297 574



Note 5 Andre honorarer

	2023	2022
Honorar revisjon	25 000	23 125
Honorar advokat granskning		26 250
Honorar regnskap/økonomi granskning		16 419
Honorar regnskap og forretningsførsel	107 835	101 250
Honorar for inkassosaker	3 694	10 869
Honorar Bye Forvaltningstjenester, hvorav selskapets innehaver er styrets leder	800 000	
Honorar teknisk rådgiver vannskader		17 500

Av honoraret til Bye Forvaltningstjenester er kr 380 000 for arbeid utført i 2022 som i hovedsak er knyttet til granskning. Resterende kr 420 000 er for arbeid utført i 2023.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 12 724.

Note 7 Disponible midler

	2023	2022
A. DISPONIBLE MIDLER FRA FOREGÅENDE ÅRSREGNSKAP	1 095 165	2 087 493
B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-902 798	126 774
Tilbakeføring av avskrivning	76 075	73 755
Endring anleggsmidler	0	-493 006
Endring langsiktige lån	-532 313	-699 851
B. Årets endring i disponible midler	-1 359 036	-992 328
C. Disponible midler per 31.12	-263 871	1 095 165
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER		
Omløpsmidler	334 606	1 132 904
Kortsiktig gjeld	-598 478	-37 739
C. Disponible midler per 31.12	-263 871	1 095 165

Note 8 Egenkapital

	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	3 600	-14 943 001	-14 939 401
Årets resultat		-902 798	-902 798
Pr 31.12.2023	3 600	-15 845 799	-15 842 199



Note 9 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 456 571	25 988 884
Sum	25 456 571	25 988 884

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 25 456 571. Balanseført verdi av de pansatte eiendelene utgjør kr. 9 668 553. Virkelig verdi av borettslagets eiendommer antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Gjelden er fordelt som følger	Beløp	Rente	Siste termin
Lån DNB	23 097 378	6,2%	2051
Lån Husbanken	2 359 192	3,842%	2036

Note 10 Fortsatt drift

Borettslaget har negativ egenkapital per 31.12. Betydelig vedlikehold og rehabilitering av eiendommene siden 2016, som utgjør 9 flermannsboliger med treverk-konstruksjon, 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 egenkapitalsituasjonen er positiv.

Årsregnskapet er utarbeidet etter forutsetning om fortsatt drift.



Til generalforsamlingen i Kongsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kongsten Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 902 798. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 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 2023, 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 avviklet.

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/revisjonsberetninger>

Fredrikstad, 20. juni 2024

Øst-Revisjon AS

Org.nr. 921 595 336

Dokumentet er elektronisk godkjent

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