



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 513 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		619 368	631 368
Sum inntekter		619 368	631 368
Kostnader			
Lønnskostnad		43 460	61 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 750	22 750
Annen driftskostnad		270 990	339 608
Sum kostnader		337 201	423 908
Driftsresultat		282 167	207 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 064	2 207
Sum finansinntekter		1 064	2 207
Annen finanskostnad		56 969	63 977
Sum finanskostnader		56 969	63 977
Netto finans		-55 905	-61 770
Ordinært resultat før skattekostnad		226 262	145 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 262	145 690
Årsresultat		226 262	145 690
Totalresultat		226 262	145 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 262	145 690
Sum overføringer og disponeringer		226 262	145 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 115 533	10 115 533
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		364 000	386 750
Sum varige driftsmidler		10 479 533	10 502 283
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 479 533	10 502 283
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			23 051
Sum fordringer		0	23 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 826	507 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 826	507 216
Sum omløpsmidler		493 826	530 267
SUM EIENDELER		10 973 359	11 032 551

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 565 483	2 339 220
Sum opptjent egenkapital		2 565 483	2 339 220
Sum egenkapital		2 566 383	2 340 120
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 315 690	3 555 863
Øvrig langsiktig gjeld		4 950 000	4 950 000
Sum annen langsiktig gjeld		8 265 690	8 505 863
Sum langsiktig gjeld		8 265 690	8 505 863
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 187	138 963
Leverandørgjeld		4 099	44 926
Skyldige offentlige avgifter			1 934
Annen kortsiktig gjeld			744
Sum kortsiktig gjeld		141 286	186 567
Sum gjeld		8 406 976	8 692 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 973 359	11 032 551



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440486

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 513 747
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		619 368	631 368
Sum inntekter		619 368	631 368
Kostnader			
Lønnskostnad		43 460	61 550
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 750	22 750
Annen driftskostnad		270 990	339 608
Sum kostnader		337 201	423 908
Driftsresultat		282 167	207 460
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 064	2 207
Sum finansinntekter		1 064	2 207
Annen finanskostnad		56 969	63 977
Sum finanskostnader		56 969	63 977
Netto finans		-55 905	-61 770
Ordinært resultat før skattekostnad		226 262	145 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		226 262	145 690
Årsresultat		226 262	145 690
Totalresultat		226 262	145 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		226 262	145 690
Sum overføringer og disponeringer		226 262	145 690



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 115 533	10 115 533
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		364 000	386 750
Sum varige driftsmidler		10 479 533	10 502 283
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 479 533	10 502 283
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			23 051
Sum fordringer		0	23 051
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		493 826	507 216
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		493 826	507 216
Sum omløpsmidler		493 826	530 267
SUM EIENDELER		10 973 359	11 032 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 565 483	2 339 220
Sum opptjent egenkapital	2 565 483	2 339 220
Sum egenkapital	2 566 383	2 340 120
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 315 690	3 555 863
Øvrig langsiktig gjeld	4 950 000	4 950 000
Sum annen langsiktig gjeld	8 265 690	8 505 863
Sum langsiktig gjeld	8 265 690	8 505 863
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 187	138 963
Leverandørgjeld	4 099	44 926
Skyldige offentlige avgifter		1 934
Annen kortsiktig gjeld		744
Sum kortsiktig gjeld	141 286	186 567
Sum gjeld	8 406 976	8 692 430
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 973 359	11 032 551



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. 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. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Kongsåsen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

Møtet åpnes 26.04.21 kl. 09:00

Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 kl. 16:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.

Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.

Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.

Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 26.04.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 29.04.21 kl. 16:00

Selskapsnummer: 3248 **Selskapsnavn** Kongsåsen Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nina Elisabeth Holtan og Jonas Bjerkgården velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til:

- Styreleder: kr. 25000

- Styremedlemmer: kr 5000.

- Varamedlemmer: kr 1500.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styremedlemmer for 2 år, 3 varamedlemmer for 1 år, samt 2 medlemmer til valgkomiteén for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Silje Revaa Tafjord	
Varamedlem	Bente Eide	
Varamedlem	Jan Erik Haraldsen	
Varamedlem	Nina Elisabeth Holtan	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Eva Britt Eriksen	
Varadelegert	Silje Revaa Tafjord	

Skjemaet leveres/sendes i postkasse til Eva Britt Eriksen innen fredag 29.04.21 kl 16:00, slik at din deltagelse blir registrert.



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Styremedlem	Eva-Britt Eriksen	Kongsåsveien 1 D
Styremedlem	Silje Revaa Tafjord	Kongsåsveien 3 B
Varamedlem	Bente Eide	Kongsåsveien 1 F
Varamedlem	Jan-Erik Haraldsen	Kongsåsveien 1 3
Varamedlem	Nina Elisabeth Holtan	Kongsåsveien 1 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Eva-Britt Eriksen Kongsåsveien 1 D

Varadelegert

Silje Revaa Tafjord Kongsåsveien 3 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kongsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Kongsåsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984513747, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Kongsåsveien 1 A - F

Kongsåsveien 3 A - D

Gårds- og bruksnummer:

51 455

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kongsåsen Borettslag har ingen ansatte.



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har ikke vært utført større utbedringer eller arbeider i laget dette året utover vanlig vedlikehold.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 619 368.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 337 201.

Resultat

Årets resultat på kr 226 262 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 352 540 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det bare tatt høyde for vanlig vedlikehold, det er ikke behov for store utbedringer enå.



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongsåsen Borettslag.

Lån

Kongsåsen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

Betegnelse	Lånearr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånestyr	Rente
HUS601	<u>114747033</u>	3 140 355,00	01.07.21	25 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,8% flytende rente
OBOSK01	<u>98207359807</u>	173 302,00	30.03.21	150 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	2,05% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Som vanlig har vi en økning

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongsåsen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PF726-NDMM4E-5TZON-16DEK-KIAQ2-75CGT



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 18:46:16Z



Penneo Dokumentnøkkelt: PF726-NDM4E-5TZON-16DEK-KIAQ2-7SCGT

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>



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

KONGSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 513 747, KUNDENR. 3248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	343 700	405 847	343 700	352 540
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	226 262	145 690	199 460	196 960
Tilbakeføring av avskrivning	12 22 750	22 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -240 173	-230 587	-234 000	-248 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	8 839	-62 147	-34 540	-51 040
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	352 540	343 700	309 160	301 500

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	493 826	530 267
Kortsiktig gjeld	-141 286	-186 567
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	352 540	343 700



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

KONGSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 513 747, KUNDENR. 3248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	619 368	631 368	619 000	619 000
SUM DRIFTSINNEKTER		619 368	631 368	619 000	619 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 960	-22 050	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-39 500	-39 500	-40 000	-40 000
Avskrivninger	12	-22 750	-22 750	0	0
Revisjonshonorar	5	-4 099	-3 979	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-49 365	-48 160	-50 000	-50 500
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-67 498	-127 277	-85 000	-97 000
Forsikringer		-23 641	-19 678	-21 000	-25 000
Kommunale avgifter	7	-85 772	-94 630	-95 000	-110 000
Energi/fyring		-6 927	-7 727	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-26 280	-27 174	-30 000	-30 000
Andre driftskostnader	8	-5 409	-8 984	-14 900	-11 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-337 201	-423 908	-356 540	-385 040
DRIFTSRESULTAT		282 167	207 460	262 460	233 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 064	2 207	0	0
Finanskostnader	10	-56 969	-63 977	-63 000	-37 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-55 905	-61 770	-63 000	-37 000
ÅRSRESULTAT		226 262	145 690	199 460	196 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		226 262	145 690		



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

KONGSÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 513 747, KUNDENR. 3248 BALANSE

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	9 818 533	9 818 533
Tomt		297 000	297 000
Andre varige driftsmidler	12	364 000	386 750
SUM ANLEGGSMIDLER		10 479 533	10 502 283
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	23 051
Driftskonto OBOS-banken		289 926	303 521
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	772
Sparekonto OBOS-banken		203 900	202 923
SUM OMLØPSMIDLER		493 826	530 267
SUM EIENDELER		10 973 359	11 032 551
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 90		900	900
Opptjent egenkapital		2 565 483	2 339 221
SUM EGENKAPITAL		2 566 383	2 340 121
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 315 690	3 555 863
Borettsinnskudd		4 950 000	4 950 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 265 690	8 505 863
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 099	44 926
Skyldige offentlige avgifter		0	1 934
Påløpte renter		18 032	30 159
Påløpte avdrag		119 155	108 804
Annen kortsiktig gjeld		0	744
SUM KORTSIKTIG GJELD		141 286	186 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 973 359	11 032 551
Pantstillelse	14	10 550 104	10 550 104
Garantiansvar		0	0



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Tønsberg, 22.3.2021, styret i Kongsåsen borettslag

Per Myrbråten /s/

Eva-Britt Eriksen /s/

Silje Revaa Tafjord /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	595 368
Garasje	24 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	619 368

NOTE: 3



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 569
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 609
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 960

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 39 500.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 099.

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 644
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 629
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 778
Kostnader dugnader	-510
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 498

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-85 772
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-85 772

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-964
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 216
Andre kontorkostnader	-730
Porto	-98
Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-335
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 409

NOTE: 9



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	87
Renter av sparekonto i OBOS-banken	977
SUM FINANSINTEKTER	1 064

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-51 984
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 985
SUM FINANSKOSTNADER	-56 969

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2002	10 115 533
Utskilt tomt	-297 000
SUM BYGNINGER	9 818 533

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.51/bnr.455

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

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	455 000
Avskrevet tidligere	-68 250
Avskrevet i år	-22 750
	364 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	364 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

-22 750

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbank

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-5 350 000
Nedbetalt tidligere	1 981 153
Nedbetalt i år	228 492
	-3 140 355

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-250 000
------------------	----------



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Nedbetalt tidligere	62 984	
Nedbetalt i år	11 681	
		-175 335
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 315 690

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 950 000
Pantelån	3 315 690
Påløpte avdrag	119 155
TOTALT	8 384 845

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 818 533
Tomt	297 000
TOTALT	10 115 533



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Annenn informasjon om borettslaget

Styret

Styrets leder bor ikke i laget, kan treffes på telefon 91121569 eller e-post

myrbraaten@gmail.com

Øvrige medlemmer kan kontaktes hjemme, se også vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655031. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Årsmøte 2021

Kongsåsen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2021

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.