



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 513 747  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

### 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, 06.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		649 128	619 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 128</b>	<b>619 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 070	43 358
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 750	22 750
Annen driftskostnad		387 680	300 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>455 500</b>	<b>366 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 628</b>	<b>252 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 528	2 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 528</b>	<b>2 030</b>
Annen finanskostnad		88 852	38 912
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 852</b>	<b>38 912</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 324</b>	<b>-36 882</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 304	215 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 115 533	10 115 533
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		295 750	318 500
Sum varige driftsmidler		10 411 283	10 434 033
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		15 388	10 774
Sum finansielle anleggsmidler		15 388	10 774
Sum anleggsmidler		10 426 671	10 444 807
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		373 938	465 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 938	465 606
Sum omløpsmidler		373 938	465 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 091 318	2 980 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 091 318</b>	<b>2 980 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 092 218</b>	<b>2 980 914</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 591 521	2 817 321
Øvrig langsiktig gjeld		4 965 009	4 960 721
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 556 530</b>	<b>7 778 042</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 556 530</b>	<b>7 778 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151 649	135 427
Leverandørgjeld		212	16 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>151 861</b>	<b>151 458</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 708 390</b>	<b>7 929 499</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483488

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 513 747  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

#### 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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 984 513 747  
KONGSÅSEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		649 128	619 368
<b>Sum inntekter</b>		<b>649 128</b>	<b>619 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		45 070	43 358
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 750	22 750
Annen driftskostnad		387 680	300 468
<b>Sum kostnader</b>		<b>455 500</b>	<b>366 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>193 628</b>	<b>252 791</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 528	2 030
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 528</b>	<b>2 030</b>
Annen finanskostnad		88 852	38 912
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 852</b>	<b>38 912</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-82 324</b>	<b>-36 882</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 304	215 909
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>



Organisasjonsnr: 984 513 747  
KONGSÅSEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 115 533	10 115 533
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		295 750	318 500
Sum varige driftsmidler		10 411 283	10 434 033
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		15 388	10 774
Sum finansielle anleggsmidler		15 388	10 774
Sum anleggsmidler		10 426 671	10 444 807
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		373 938	465 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 938	465 606
Sum omløpsmidler		373 938	465 606
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 091 318	2 980 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 091 318</b>	<b>2 980 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 092 218</b>	<b>2 980 914</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 591 521	2 817 321
Øvrig langsiktig gjeld	4 965 009	4 960 721
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 556 530</b>	<b>7 778 042</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 556 530</b>	<b>7 778 042</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	151 649	135 427
Leverandørgjeld	212	16 030
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>151 861</b>	<b>151 458</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 708 390</b>	<b>7 929 499</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>



Organisasjonsnr: 984 513 747  
KONGSÅSEN 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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3248

Kongsåsen Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Kongsåsen 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.

### Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Kowloon City Restaurant .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kongsåsen 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Myrbråten er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse opprop og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### 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 5

### 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. 3248 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 710,-.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår følgende beløp i styrehonorar for denne perioden (2023/24)

Leder Per Myrbråten kr 27670

Nestleder Eva-Britt Eriksen kr 5530

Styremedlem Silje Revaa Tafjord kr 5530

Varamedlem Bente Eide kr 1660



Varamedlem Jan-Erik Haraldsen kr 1660

Varamedlem Nina Elisabeth Holtan kr 1660

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr \_\_\_\_\_

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Myrbråten

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Midtsveen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Eide
- Jan-Erik Haraldsen
- Nina Elisabeth Holtan

Sak 8

## 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:

- Silje Revaa Tafjord

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Atle Midtsveen





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Per Myrbråten	Nedre Slottsgate 5 B
Nestleder	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 A
Varamedlem	Nina Elisabeth Holtan	Kongsåsveien 1 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har følgende e-post adr.: [kongsasen@styrerrommet.no](mailto:kongsasen@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

51 455

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

Kongsåsen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 400 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongsåsen Borettslag.

### Lån

Kongsåsen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i KONGSÅSEN BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONGSÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

### 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 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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: YFXMD-E26X3-JQJMB-J7NTG-H8Q2N-JKCBM



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-04-22 14:11:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YFXMD-E26X3-JQIM3-J7NT-G-HBQ2N-JKCBM

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/validator>

12 av 22

3248 Årsrapport og regnskap.pdf



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

### 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>314 149</b>	<b>321 425</b>	<b>314 149</b>	<b>222 077</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		111 304	215 909	190 700	144 100
Tilbakeføring av avskrivning	13	22 750	22 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-225 800	-245 883	-244 000	-227 000
Innsk. øremerk. bankkto		-326	-53	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-92 072</b>	<b>-7 277</b>	<b>-53 300</b>	<b>-82 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>222 077</b>	<b>314 148</b>	<b>260 849</b>	<b>139 177</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	373 938	465 606
Kortsiktig gjeld	-151 861	-151 458
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>222 077</b>	<b>314 148</b>



Kongsåsen Borettslag

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	649 128	619 368	649 000	712 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>649 128</b>	<b>619 368</b>	<b>649 000</b>	<b>712 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 570	-5 358	-5 500	-5 600
Styrehonorar	4	-39 500	-38 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-22 750	-22 750	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 682	-4 601	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-53 940	-51 865	-54 000	-57 000
Kontingenter		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-62 224	-27 134	-63 400	-65 400
Forsikringer		-33 083	-28 303	-30 000	-36 000
Kommunale avgifter	7	-124 696	-94 196	-110 000	-136 000
Energi/fyring		-4 530	-5 565	-10 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 680	-61 480	-60 000	-65 000
Andre driftskostnader	8	-36 846	-25 324	-26 900	-32 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-455 500</b>	<b>-366 577</b>	<b>-407 300</b>	<b>-452 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>193 628</b>	<b>252 791</b>	<b>241 700</b>	<b>259 100</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	6 528	2 030	0	0
Finanskostnader	10	-88 852	-38 912	-51 000	-115 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-82 324</b>	<b>-36 882</b>	<b>-51 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>111 304</b>	<b>215 909</b>	<b>190 700</b>	<b>144 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		111 304	215 909		



Kongsåsen Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	11	9 818 533	9 818 533
Tomt		297 000	297 000
Andre varige driftsmidler	13	295 750	318 500
Miljøbankkonto, øremerket		15 388	10 774
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 426 671</b>	<b>10 444 807</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		162 314	259 553
Sparekonto OBOS-banken		211 624	206 053
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>373 938</b>	<b>465 606</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 10 * 90		900	900
Opptjent egenkapital		3 091 318	2 980 014
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 092 218</b>	<b>2 980 914</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 591 521	2 817 321
Borettsinnskudd	15	4 950 000	4 950 000
Avsetning bomiljøtiltak	12	15 009	10 721
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 556 530</b>	<b>7 778 042</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		212	16 030
Påløpte renter		45 275	20 317
Påløpte avdrag		106 374	115 110
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>151 861</b>	<b>151 458</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 800 609</b>	<b>10 910 413</b>
Pantstillelse	16	10 550 104	10 550 104
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

15 av 22

3248 Årsrapport og regnskap.pdf



Kongsåsen Borettslag

Tønsberg, 21.3.2024  
Styret i Kongsåsen Borettslag

Per Myrbråten /s/

Silje Revaa Tafjord /s/

Eva-Britt Eriksen /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	625 128
Garasjeleie	24 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>649 128</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 570
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 570</b>

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 2022/2023, og er på kr 39 500.

**NOTE: 5**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 682.

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-996
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 403
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 374
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 224</b>

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

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-124 696
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 696</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 899
Renhold ved firmaer	-1 000
Snørydding	-21 875
Andre fremmede tjenester	-98
Trykksaker	-725
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 340
Andre kontorkostnader	-212
Drivstoff biler, maskiner osv.	-241
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-2 394
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 846</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	631
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 897
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 528</b>



Kongsåsen Borettslag

### NOTE: 10

#### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-80 545
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 307
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 852</b>

### NOTE: 11

#### BYGNINGER

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

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

#### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-15 009
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 009</b>

### NOTE: 13

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg	
Kostpris	455 000
Avskrevet tidligere	-136 500
Avskrevet i år	-22 750
	295 750
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>295 750</b>

#### SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

**-22 750**

### NOTE: 14

#### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-5 350 000
Nedbetalt tidligere	2 683 906
Nedbetalt i år	214 946
	-2 451 148

#### OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-250 000
Nedbetalt tidligere	98 773



Kongsåsen Borettslag

Nedbetalt i år	10 854	-140 373
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 591 521</b>

**NOTE: 15**

**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002		-4 950 000
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>		<b>-4 950 000</b>

**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 950 000
Pantelån	2 591 521
Påløpte avdrag	106 374
<b>TOTALT</b>	<b>7 647 895</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	9 818 533
Tomt	297 000
<b>TOTALT</b>	<b>10 115 533</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto: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.

### 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.

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 3248 Selskapsnavn: Kongsåsen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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