



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 526 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSEIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 187 317	1 171 381
Sum inntekter		1 187 317	1 171 381
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		488 121	465 249
Sum kostnader		526 656	505 184
Driftsresultat		660 661	666 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158	409
Sum finansinntekter		158	409
Annen finanskostnad		162 786	188 719
Sum finanskostnader		162 786	188 719
Netto finans		-162 628	-188 310
Ordinært resultat før skattekostnad		498 033	477 887
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 033	477 887
Årsresultat		498 033	477 887
Totalresultat		498 033	477 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 033	477 887
Sum overføringer og disponeringer		498 033	477 887



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		16 000 000	16 000 000
Sum varige driftsmidler		16 000 000	16 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 000 000	16 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 026	2 422
Sum fordringer		1 026	2 422
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		489 655	415 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		489 655	415 595
Sum omløpsmidler		490 681	418 017
SUM EIENDELER		16 490 681	16 418 017

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 476 012	1 977 979
Sum opptjent egenkapital		2 476 012	1 977 979
Sum egenkapital		2 556 012	2 057 979
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 771 325	8 185 298
Øvrig langsiktig gjeld		6 095 344	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld		13 866 669	14 280 642
Sum langsiktig gjeld		13 866 669	14 280 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		61 375	64 993
Leverandørgjeld		6 402	14 403
Annen kortsiktig gjeld		222	
Sum kortsiktig gjeld		67 999	79 396
Sum gjeld		13 934 668	14 360 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 490 681	16 418 017



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440494

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 526 413
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONGSEIK BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 187 317	1 171 381
Sum inntekter		1 187 317	1 171 381
Kostnader			
Lønnskostnad		38 535	39 935
Annen driftskostnad		488 121	465 249
Sum kostnader		526 656	505 184
Driftsresultat		660 661	666 197
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		158	409
Sum finansinntekter		158	409
Annen finanskostnad		162 786	188 719
Sum finanskostnader		162 786	188 719
Netto finans		-162 628	-188 310
Ordinært resultat før skattekostnad			
		498 033	477 887
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		498 033	477 887
Årsresultat		498 033	477 887
Totalresultat		498 033	477 887
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 033	477 887
Sum overføringer og disponeringer		498 033	477 887



Sum opptjent egenkapital	2 476 012	1 977 979
Sum egenkapital	2 556 012	2 057 979
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 771 325	8 185 298
Øvrig langsiktig gjeld	6 095 344	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld	13 866 669	14 280 642
Sum langsiktig gjeld	13 866 669	14 280 642
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	61 375	64 993
Leverandørgjeld	6 402	14 403
Annen kortsiktig gjeld	222	
Sum kortsiktig gjeld	67 999	79 396
Sum gjeld	13 934 668	14 360 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 490 681	16 418 017



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK 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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

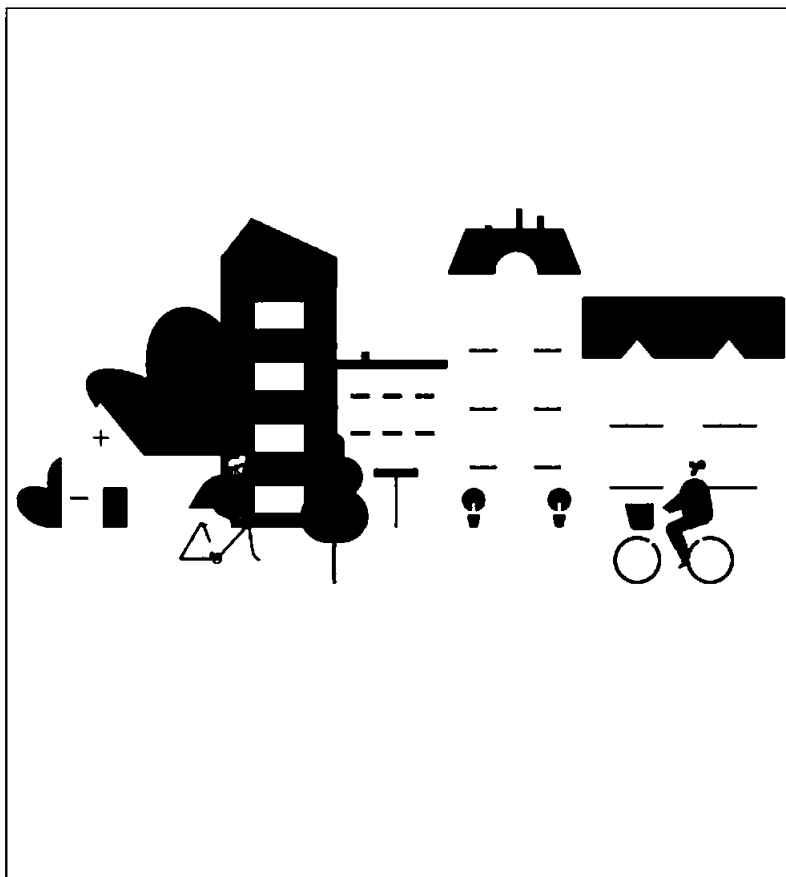
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Generalforsamling 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 3260 Kongseik Borettslag





Til andelseierne i Kongseik Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26.mai 2021 kl. 17.30 i hagen i Kongs-Eikveien.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kongseik Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Kongseik Borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kongseik Borettslag
avholdes onsdag 26.mai 2021 kl. 17.30 i hagen i Kongs-Eikveien.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 26.4.2021
Styret i Kongseik Borettslag

Arne Wilhelm Aakermann/s/ Marita Jørgensen/s/ Morten Mathiesen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Wilhelm Aakermann	Kongs-Eikveien 3 B
Styremedlem	Marita Jørgensen	Kongs-Eikveien 9 D
Styremedlem	Morten Mathiesen	Kongs-Eikveien 7 C
Varamedlem	Lisbeth Arnesen	Kongs-Eikveien 3 B
Varamedlem	Galina Gerter	Kongs-Eikveien 7 C
Varamedlem	Elin Stenersrød	Kongs-Eikveien 3 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Arne Wilhelm Aakermann		Kongs-Eikveien 3 B
Varadelegert		
Morten Mathiesen		Kongs-Eikveien 7 C

Valgkomiteen

Lisbeth Arnesen	Kongs-Eikveien 3 B
Elin Stenersrød	Kongs-Eikveien 3 A

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

Generelle opplysninger om Kongseik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Kongseik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994526413, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Kongseikveien 3 A-D
Kongseikveien 5 A-D
Kongseikveien 7 A-D
Kongseikveien 9 A-D

Gårds- og bruksnummer :
81 61

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.

Kongseik Borettslag har ingen ansatte.



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.

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 1 187 317,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 526 656,-.

Resultat

Årets resultat på kr 498 033,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 498 033,-.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 422 682,- 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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongseik Borettslag.

Lån

Kongseik Borettslag har lån i HUSBANKEN og OBOS-banken.

Betegnelse	Lånearr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS301	<u>11513014</u>	2 713 778,00	01.07.21	47 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	0,8% flytende rente	Ukjent	Ja
OB BK01	<u>98207517275</u>	1 693 861,00	30.04.21	242 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	1,9% flytende rente	1,98%	Nei
OB BK02	<u>98207517283</u>	3 254 474,00	30.04.21	222 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	1,9% flytende rente	1,95%	Ja

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

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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2,5 % fra 1.1.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongseik Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongseik 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: HX6KD-UZGT8-4VQWA-L6EHD-TLLOJ-TDUOJ



KONGSEIK BORETTSLAG ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260

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.		338 621	257 807	338 621	422 681
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		498 033	477 887	406 300	456 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-413 973	-397 073	-400 000	-437 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		84 060	80 814	6 300	19 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		422 682	338 621	344 921	441 681
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		490 681	418 017		
Kortsiktig gjeld		-67 999	-79 396		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		422 682	338 621		



Kongseik Borettslag

KONGSEIK BORETTSLAG ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		471 541	476 437	475 104	462 096
Innkrevde felleskostnader	2	715 776	694 944	715 896	733 904
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 187 317	1 171 381	1 191 000	1 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 535	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-4 378	-4 250	-4 500	-4 500
Forretningsførerhonorar		-81 310	-79 330	-81 800	-83 000
Konsulenthonorar	6	-12 310	-9 162	-10 000	-10 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-75 119	-62 223	-142 500	-142 500
Forsikringer		-40 536	-37 618	-39 200	-42 300
Kommunale avgifter	8	-155 666	-145 968	-149 000	-173 000
Energi/fyring		-11 197	-10 068	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 000	-88 320	-93 000	-102 000
Andre driftskostnader	9	-8 406	-25 110	-16 500	-10 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-526 656	-505 184	-591 700	-623 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		660 661	666 197	599 300	573 000
DRIFTSRESULTAT		660 661	666 197	599 300	573 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	158	409	0	0
Finanskostnader	11	-162 786	-188 719	-193 000	-117 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 628	-188 310	-193 000	-117 000
ÅRSRESULTAT		498 033	477 887	406 300	456 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		498 033	477 887		



Kongseik Borettslag

KONGSEIK BORETTSLAG ORG.NR. 994 526 413, KUNDENR. 3260

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	15 399 000	15 399 000
Tomt		601 000	601 000
SUM ANLEGGSMIDLER		16 000 000	16 000 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	1 026	2 422
Driftskonto OBOS-banken		489 655	415 595
SUM OMLØPSMIDLER		490 681	418 017
SUM EIENDELER		16 490 681	16 418 017
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5000		80 000	80 000
Annen egenkapital	14	2 476 012	1 977 979
SUM EGENKAPITAL		2 556 012	2 057 979
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 771 325	8 185 298
Borettsinnskudd	16	6 095 344	6 095 344
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 866 669	14 280 642
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 402	14 403
Påløpte renter		6 492	14 669
Påløpte avdrag		54 883	50 324
Annen kortsiktig gjeld	17	222	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 999	79 396
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 490 681	16 418 017
Pantstillelse	18	18 043 393	18 043 393
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 26.4.2021

Styret i Kongseik Borettslag

Arne Wilhelm Aakermann

Marita Jørgensen

Morten Mathiesen



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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	715 776
Kapitalkostnader på IN-lån	254 969
Kapitalkostnader på IN-lån 2	216 804
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	630
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-862
Overført til kapitalkostnader	-471 541
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	715 776

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 535

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 35 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 378.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 310
SUM KONSULENTHONORAR	-12 310

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 434
Drift/vedlikehold VVS	-34 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 155
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 509
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 119

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



Kongseik Borettslag

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-155 666
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-155 666

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 378
Renhold ved firmaer	-2 100
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-170
Andre kontorkostnader	-1 299
Porto	-401
Bank- og kortgebyr	-2 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 406

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
SUM FINANSINNTEKTER	158

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-45 571
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-40 221
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 206
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 788
SUM FINANSKOSTNADER	-162 786

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2009	16 000 000
Utskilt tomteverdi	-601 000
SUM BYGNINGER	15 399 000

Tomten ble kjøpt i 2009
Gnr.81/bnr.61

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	1 026
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 026



Kongseik Borettslag

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 716 570
Egenkapital fra IN tidligere år	1 039 783
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-280 341
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 476 012

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	223 835
Nedbetalt i år	64 997
	-1 711 168

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig, 2010	-5 104 656
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 786 204
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	210 028
Nedbetalt tidligere, IN	339 579
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-2 768 845

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-4 800 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	669 536
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	138 948
Nedbetalt tidligere, IN	700 204
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-3 291 312
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 771 325

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Kongseik Borettslag

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd 2009	-6 095 344
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 095 344

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-222
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-222

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 095 344
Pantelån	7 771 325
Påløpte avdrag	54 883
Beregnete IN-forpliktelse	759 442
TOTALT	14 680 994

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

Bygninger	15 399 000
Tomt	601 000
TOTALT	16 000 000



Kongseik Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Marita Jørgensen	Kongs-Eikveien 9 D
Madelen Hillman	Kongs-Eikveien 3

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Lisbeth Arnesen	Kongs-Eikveien 3 B
2. Elin Stenersrød	Kongs-Eikveien 3 A
3. Galina Gerter	Kongs-Eikveien 7 C

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Arne Aakermann	Kongs-Eikveien 3 B
----------------	--------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

.....	Kongs-Eikveien ..
-------	-------------------

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

.....	Kongs-Eikveien ..
.....	Kongs-Eikveien ..

I valgkomiteen for Kongseik Borettslag

Lisbeth Arnesen
Elin Stenersrød



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter, herav et budsjettmøte.

Styret har behandlet 23 saker.

Saker av noe større betydning ha vært: felling av to bjerketrær og arboristarbeid på den store bjerka på fellesplen. Det er i tillegg besluttet å lage 2 ladeplasser for el-bil, etter ordre fra staten.

Styret har som vanlig, i løpet av året, selv utført vedlikeholdsarbeid på uteområdene, som feiing, snømåking, plenklipp, raking, lusing, kantklipp, skifting av lyspærer mm.

Foruten ladeplassene har styret ingen planer om større arbeider i 2021

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget disponerer biloppstillingsplasser som det ikke er knyttet leiekostnader til.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587846. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. 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.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.06 og 28.12 på borettslagets felleslån.

Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

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.



3260 Kongseik Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
