



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 911 935 171  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRONSTADPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### 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: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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, 19.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |      | 4 768 987         | 5 680 975         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>4 768 987</b>  | <b>5 680 975</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |      | 36 333            | 37 653            |
| Annen driftskostnad                          |      | 1 713 685         | 1 785 585         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>1 750 018</b>  | <b>1 823 238</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>3 018 969</b>  | <b>3 857 737</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |      | 4 479             | 6 686             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>4 479</b>      | <b>6 686</b>      |
| Annen finanskostnad                          |      | 1 510 258         | 1 918 748         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>1 510 258</b>  | <b>1 918 748</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-1 505 779</b> | <b>-1 912 062</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 1 513 190         | 1 945 675         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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    |      | 153 319 876        | 153 215 240        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 153 319 876        | 153 215 240        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    |                    |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                  | 0                  |
| Sum anleggsmidler                          |      | 153 319 876        | 153 215 240        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                               |      |                    |                    |
| Sum varer                                  |      | 0                  | 0                  |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                    |                    |
| Andre fordringer                           |      | 5 092              | 9 394              |
| Sum fordringer                             |      | 5 092              | 9 394              |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                    |                    |
| Sum investeringer                          |      | 0                  | 0                  |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 175 253          | 1 162 347          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 175 253          | 1 162 347          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 1 180 345          | 1 171 741          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>154 500 222</b> | <b>154 386 980</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 280 000            | 280 000            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>280 000</b>     | <b>280 000</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Annen egenkapital                 |      | 31 306 340         | 29 793 150         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>31 306 340</b>  | <b>29 793 150</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>31 586 340</b>  | <b>30 073 150</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 77 017 000         | 78 417 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld            |      | 45 885 000         | 45 885 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>122 902 000</b> | <b>124 302 000</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>122 902 000</b> | <b>124 302 000</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    |      | 6 650              | 11 386             |
| Leverandørgjeld                   |      | 5 232              | 444                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>11 882</b>      | <b>11 830</b>      |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>122 913 882</b> | <b>124 313 830</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>154 500 222</b> | <b>154 386 980</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426792

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 911 935 171  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRONSTADPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**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: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 911 935 171  
KRONSTADPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                          |             | 4 768 987         | 5 680 975         |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>4 768 987</b>  | <b>5 680 975</b>  |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                   |
| Lønnskostnad                                 |             | 36 333            | 37 653            |
| Annen driftskostnad                          |             | 1 713 685         | 1 785 585         |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>1 750 018</b>  | <b>1 823 238</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>3 018 969</b>  | <b>3 857 737</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                           |             | 4 479             | 6 686             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>4 479</b>      | <b>6 686</b>      |
| Annen finanskostnad                          |             | 1 510 258         | 1 918 748         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>1 510 258</b>  | <b>1 918 748</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-1 505 779</b> | <b>-1 912 062</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 1 513 190         | 1 945 675         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  |





|                                   |                    |                    |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 31 306 340         | 29 793 150         |
| Sum egenkapital                   | 31 586 340         | 30 073 150         |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld                  |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld            |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 77 017 000         | 78 417 000         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 45 885 000         | 45 885 000         |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 122 902 000        | 124 302 000        |
| Sum langsiktig gjeld              | 122 902 000        | 124 302 000        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til                         |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 6 650              | 11 386             |
| Leverandørgjeld                   | 5 232              | 444                |
| Sum kortsiktig gjeld              | 11 882             | 11 830             |
| Sum gjeld                         | 122 913 882        | 124 313 830        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>154 500 222</b> | <b>154 386 980</b> |



Organisasjonsnr: 911 935 171  
KRONSTADPARKEN 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

Kronstadparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 3. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Kronstadparken Borettslag. Avstemningen åpner 26. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/674>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Kronstadparken Borettslag**

Bente Åsebø

Anne Kristin Blom

Morten Paulsen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen sammen med styreleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Morten Paulsen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 33 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 33 000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årsberetning og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |                  |
|-------------|----------------------|------------------|
| Leder       | Bente Åsebø          | Bjørnsons Gate 5 |
| Styremedlem | Anne Kristin Blom    | Bjørnsons Gate 7 |
| Styremedlem | Morten Paulsen       | Bjørnsons Gate 5 |
| Varamedlem  | Thomas Aga Mortensen | Bjørnsons Gate 5 |
| Varamedlem  | Anders Utkilen       | Bjørnsons Gate 5 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Delegert       |                  |
| Morten Paulsen | Bjørnsons Gate 5 |
| Varadelegert   |                  |
| Bente Åsebø    | Bjørnsons Gate 5 |

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 Kronstadparken Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Kronstadparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911935171, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Bjørnsons Gate 5  
Bjørnsons Gate 7

Gårds- og bruksnummer :  
159        7

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.

Kronstadparken 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Orientering om sameiets drift og styrets arbeid.

Styret har avholdt 9 styremøter i 2020 og 2021 fra årsmøtet/generalforsamlingen i 2020. Kronstadtorget Eierseksjonssameie, Kronstadparken Borettslag og Kronstadtorget Garasjesameie har avholdt styremøtene sammen da de fleste sakene har vært sammenfallende. Styret har jobbet med bl.a. følgende saker:

1. Reklamasjonssaker
  2. Forsikringsavtale
  3. HMS og sikkerhet i sameiet
  4. KTV Group AS. Ny langtidssavtale for drift og vedlikehold av sameiet
  5. Kurs i brannvern
  6. Digital nøkkelløsning, OBOS-nøkkel
  7. Vedlikeholdsavtaler
  8. Infoskjermer
  9. Heis
1. Reklamasjonssaken vedr. takdekket i garasjen (U2) er avsluttet. Styret inngikk en avtale med Obos Ulveseth AS på følgende vilkår: Asfalten i Bara Eiendom sin garasje (U1) ble fjernet og det ble lagt nytt vanntett dekke. Som en del av forliket har garantitiden på takdekket og konstruksjonen blitt utvidet til 15 år. Sameiet har mottatt kr. 170.000,- til dekning av saksomkostninger fra Obos Ulveseth AS. I tillegg til dette vil sameiet motta et større beløp fra KLP Forsikring. Sum ikke avklart.
- Det gjenstår fremdeles noen reklamasjonssaker. Det meste er saker som er akseptert som reklamasjon. Det mest vesentlige er hellene på takterrassene. Styret ønsker å få lagt nye heller. Kvaliteten på hellene er ikke akseptabel. Hellene går i oppløsning ved høytrykkspyling. Vi forventer at dette og det andre som gjenstår, blir løst innen kort tid. Pga. mye arbeid over mange år, har styret valgt å oversende de resterende sakene til advokat.
- Saken ifht. ustabil varmtvann i dusj: Brødrene Ulveseth og Bergen Rørteknikk har byttet blandebatteri på de meldte reklamasjonene fra beboerne. Dette tiltaket har forbedret stabiliteten.
2. Styret har sørget for at vår forsikringsagent har innhentet beste priser, og vi fortsatte med samme forsikringsselskap i 2020.
3. HMS-runde er gjennomført i 2020. Rapport har blitt skrevet og dokumentasjon lagret. ReliSec har ansvaret for sikkerheten i sameiet (kameraovervåking og alarmer).
4. KTV Group har overtatt drift og vedlikehold av sameiet. Styret har inngått langtidskontrakt. Dette inkluderer vaktmestertjeneste, ukentlig vask av fellesområder, rens av ventilasjonsanlegg i leilighetene, inspeksjon av alle typer installasjoner, inkludert teknisk rom. De har også ansvaret for vask og maling av hele bygningsmassen. Dette vil bli utført ved behov. Beboere kan i tillegg kjøpe tjenester direkte av KTV (ref. informasjonsskriv for kontaktinfo).
5. Telia har forespurt sameiet om å være pilot på et prosjekt vedr. brannvern og kurs til beboerne. Det har styret takket ja til. Det vil bli presentert for eierne i 2021.



6. Styret har, etter positive tilbakemeldinger fra beboere, vedtatt å bestille denne tjenesten permanent. Man vil etterhvert kunne bruke appen Unloc til å åpne døren i inngangspartiet, døren i garasjen inn til heisen og døren inn til leiligheten. Det vil i tillegg også være mulig å montere tastatur med kodelås, ved dør til leilighet. Mer informasjon vil bli sendt ut til eierne.  
Se hvordan det fungerer her <https://nye.obos.no/styre/obos-nokkel/for-beboerne/>
7. Styret har kontakt med firmaene som har bygget de forskjellige anleggene i sameiet (f.eks. heiser, elektro, brannalarm, rør, ventilasjon, sprinkler, garasjeporter, dørlåser). Vi viderefører vedlikeholdsavtaler som i ivaretar alt dette.  
Styret har avsluttet vedlikeholdsavtalen med Bergen Rørteknikk AS. Chr M Vestrheim AS vil bli vår nye samarbeidspartner videre.  
Certego har byttet de fleste hydrauliske dørpumpene i sameiet med elektriske. Disse er stillegående og mye mer stabil, og krever mindre service og vedlikehold.
8. Infoskjermene er den nye infokanalen til beboere. Disse har ikke fungert helt optimalt. For bedre stabilitet er skjermene nå kablet istedenfor mot mobilt nett.
9. Det har vært stans-problemer med heisen i mange år i nr 5. Thyssenkrupp hevder at hovedproblemet nå er løst og at heisen vil være mer stabil heretter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 3 368 987.

Dette er kr 572 013 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten på lånet gikk ned i løpet av året 2020.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 750 018.

Dette er kr 139 890 lavere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 513 190 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 1 400 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 113 190.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 168 463 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 beregnet kr 0 til større vedlikehold, årsaken til at kostnadsposten er satt til kr 0 er den inngåtte avtalen med KTV Group. Vedlikeholdsavtalen dekkes gjennom posten *kostnader sameiet* i budsjettet.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettert til kr 548 000.

### Lån

Kronstadparken Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. 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

Forretningsførerhonoraret til OBOS er budsjettert til kr 50 500.

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 3 % fra 01.01.2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kronstadparken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kronstadparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av <sup>12 av 25</sup> Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Kronstadparken Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

---

### *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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 25. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KRONSTADPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>1 159 911</b> | <b>1 164 235</b> | <b>1 159 911</b> | <b>1 168 463</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 1 513 190        | 1 945 675        | -149 708         | -191 912         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen            | 14   | -1 400 000       | -1 950 000       | 0                | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg          |      | -104 637         | 0                | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>8 553</b>     | <b>-4 325</b>    | <b>-149 708</b>  | <b>-191 912</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 168 463</b> | <b>1 159 911</b> | <b>1 010 203</b> | <b>976 551</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 1 180 345        | 1 171 741        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -11 882          | -11 830          |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 168 463</b> | <b>1 159 911</b> |                  |                  |



## KRONSTADPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 1 510 067         | 1 918 555         | 2 129 760         | 1 236 000         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 858 920         | 1 812 420         | 1 811 240         | 1 831 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 368 987</b>  | <b>3 730 975</b>  | <b>3 941 000</b>  | <b>3 067 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -3 333            | -4 653            | -4 653            | -4 653            |
| Styrehonorar                       | 4    | -33 000           | -33 000           | -33 000           | -33 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -5 870            | -4 905            | -5 150            | -5 500            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -47 355           | -46 020           | -47 355           | -50 500           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -13 301           | 1 458             | -9 000            | -13 000           |
| Kontingenter                       |      | -11 200           | -11 200           | -11 200           | -11 200           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -61 488           | -84 000           | -84 000           | 0                 |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -491 333          | -524 339          | -531 750          | -548 000          |
| Kostnader sameie                   | 18   | -857 320          | -776 124          | -938 700          | -1 126 339        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -221 088          | -336 000          | -221 100          | -225 120          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -4 730            | -4 455            | -4 000            | -5 000            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 750 018</b> | <b>-1 823 238</b> | <b>-1 889 908</b> | <b>-2 022 312</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>1 618 969</b>  | <b>1 907 737</b>  | <b>2 051 092</b>  | <b>1 044 688</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 1 400 000         | 1 950 000         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>3 018 969</b>  | <b>3 857 737</b>  | <b>2 051 092</b>  | <b>1 044 688</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 4 479             | 6 686             | 5 000             | 0                 |
| Finanskostnader                    | 11   | -1 510 258        | -1 918 748        | -2 205 800        | -1 236 600        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-1 505 779</b> | <b>-1 912 062</b> | <b>-2 200 800</b> | <b>-1 236 600</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>1 513 190</b>  | <b>1 945 675</b>  | <b>-149 708</b>   | <b>-191 912</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 1 513 190         | 1 945 675         |                   |                   |

**KRONSTADPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 911 935 171, KUNDENR. 674****BALANSE**

|                                  | Note  | 2020               | 2019               |
|----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |       |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |       |                    |                    |
| Bygninger                        | 12    | 131 110 000        | 131 110 000        |
| Tomt                             |       | 21 840 000         | 21 840 000         |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 1, 18 | 369 876            | 265 240            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |       | <b>153 319 876</b> | <b>153 215 240</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |       |                    |                    |
| Andre kortsiktige fordringer     | 13    | 5 092              | 9 394              |
| Driftskonto OBOS-banken          |       | 317 112            | 507 560            |
| Sparekonto OBOS-banken           |       | 858 141            | 654 787            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |       | <b>1 180 345</b>   | <b>1 171 741</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |       | <b>154 500 222</b> | <b>154 386 980</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |       |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |       |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 56 * 5000   |       | 280 000            | 280 000            |
| Annen egenkapital                | 14    | 31 306 340         | 29 793 150         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |       | <b>31 586 340</b>  | <b>30 073 150</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |       |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |       |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 15    | 77 017 000         | 78 417 000         |
| Borettsinnskudd                  | 16    | 45 885 000         | 45 885 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |       | <b>122 902 000</b> | <b>124 302 000</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |       |                    |                    |
| Leverandørgjeld                  |       | 5 232              | 444                |
| Påløpte renter                   |       | 6 650              | 11 386             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |       | <b>11 882</b>      | <b>11 830</b>      |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |       | <b>154 500 222</b> | <b>154 386 980</b> |
| Pantstillelse                    | 17    | 152 950 000        | 152 950 000        |
| Garantiansvar                    | 18    | 89 028             | 128 110            |

Bergen, 16.03.2021

Styret i Kronstadparken Borettslag

Bente Åsebø /S/

Anne Kristin Blom /S/

Morten Paulsen /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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 skattetrekkkonto 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.

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Tidligere ble andelene innarbeidet på grunnlag av inneværende års regnskap. Fra og med 2019 innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 777 320        |
| Garasje                              | 79 200           |
| Strøm el-bil                         | 2 400            |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 1 567 040        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | -56 973          |
| Overført til kapitalkostnader        | -1 510 067       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 858 920</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|   |               |
|---|---------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -4 653        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 1 320         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-3 333</b> |

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 33 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 870.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 301        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 301</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -61 488        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-61 488</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -91 570         |
| Vann- og avløpsavgift         | -240 042        |
| Renovasjonsavgift             | -159 721        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-491 333</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Andre kontorkostnader            | -835          |
| Porto                            | -1 437        |
| Bank- og kortgebyr               | -2 459        |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-4 730</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 281          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 3 354        |
| Andre renteinntekter                | 844          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>4 479</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS |                   |
| Boligkreditt                  | -1 510 067        |
| Renter på leverandørgjeld     | -176              |
| Andre rentekostnader          | -15               |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>    | <b>-1 510 258</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2013 | 131 110 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>131 110 000</b> |

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.159/bnr.7

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**

|   |              |
|---|--------------|
| IN-avregning                            | 5 092        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>5 092</b> |

**NOTE:14****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital         | 1 258 340         |
| Egenkapital fra IN tidligere | 28 648 000        |
| Egenkapital fra IN 2020      | 1 400 000         |
| Reduksjon EK fra IN          | 0                 |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>31 306 340</b> |

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.

**NOTE: 15****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er er annuitetslån med flytende rente. Lånet er avdragsfritt til 2024.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58%. Løpetiden er 40 år.

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
|                                      | -107 065           |
| Opprinnelig, 2013                    | 000                |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0                  |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0                  |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 28 648 000         |
| Nedbetalt i år, IN                   | 1 400 000          |
| <b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>    | <b>-77 017 000</b> |

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimert forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| <b>Leilighetsnr</b> | <b>OBOS Boligkreditt AS</b>                                | <b>Første avdrag er 30/03-2024</b> |
|---------------------|--|------------------------------------|
|                     | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03-2024</b> |                                    |
| 3013                |  | 800                                |
| 5003                |  | 1 200                              |
| 3011                |  | 2 150                              |
| 5010, 5012          |  | 2 250                              |
| 5008                |  | 2 400                              |
| 2008                |  | 2 700                              |
| 2007                |  | 2 850                              |
| 3006, 3008          |  | 2 900                              |
| 2002, 2004          |  | 2 950                              |
| 2010, 2012          |  | 3 000                              |
| 4008                |  | 3 050                              |
| 4006                |  | 3 250                              |
| 3002                |  | 3 450                              |
| 2009                |  | 3 500                              |
| 4010                |  | 3 550                              |
| 3010, 3012          |  | 3 600                              |
| 4002, 4004          |  | 3 700                              |
| 3007, 4012          |  | 3 750                              |
| 3004                |  | 3 800                              |



|                  |       |
|------------------|-------|
| 4007, 5009       | 3 850 |
| 5002, 5004       | 3 900 |
| 4009             | 3 950 |
| 2003             | 4 050 |
| 3003             | 4 200 |
| 2011             | 4 250 |
| 3001, 4003       | 4 300 |
| 5005             | 4 450 |
| 4011             | 4 500 |
| 5011, 6002, 6004 | 4 550 |
| 4001             | 5 900 |
| 5001             | 6 800 |
| 6003             | 7 000 |
| 6001             | 8 700 |

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2013          | -45 885 000        |
| <b>SUM BORETTINNSKUDD</b> | <b>-45 885 000</b> |

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 45 885 000         |
| Pantelån                   | 77 017 000         |
| Beregnete IN-forpliktelser | 30 048 000         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>152 950 000</b> |

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

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 131 110 000        |
| Tomt          | 21 840 000         |
| <b>TOTALT</b> | <b>152 950 000</b> |

**NOTE: 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Selskapet eier 33/103 deler av Kronstadtorget Garasjesameie.**

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Kronstadtorget Garasjesameie og garantiansvaret utgjør kr 4657.

Selskapets andel i Kronstadtorget Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Kornstadtorget Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift/vedlikehold garasjeanlegg".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**Selskapet eier 3605/11943 deler av Kronstadtorget Eierseksjonssameie.**

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 84 371.



Selskapets andel i Kronstadtorget Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".  
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultat i Kronstadtorget Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".  
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret har opprettet en hjemmeside [kronstadorget.no](http://kronstadorget.no), der mye informasjon er tilgjengelig. Styret oppfordrer alle eiere og beboere å gå inn på siden og registrere mailadresser. Da vil dere motta en mail hver gang det legges ut ny informasjon på hjemmesiden.

Styret kan kontaktes på mailadresse [kronstadorget@styrerrommet.no](mailto:kronstadorget@styrerrommet.no). eller på adresse Bente Åsebø Bjørnsøns gate 5, 5059 Bergen

### **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. 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.

### **Vaktmester**

Borettslaget har ikke egen vaktmester, men leier firma til oppgavene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bare bestilles via styret på mailadresse [kronstadorget@styrerrommet.no](mailto:kronstadorget@styrerrommet.no). Boligselskapet har også digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på felleisdører. Mer om OBOS Nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](http://obos.no/obos-nokkel/)

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 8083171. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Sameiet har sprinkleranlegg. I tillegg har hver leilighet fått utdelt brannslukningsapparat.

### **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 **30.05 og 30.11** 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

Frode Leiren

Morten Paulsen

Anders Utkilen

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

Thomas Aga Mortensen

**Valg av 1 Delegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

Anne Kristin Blom

**Valg av 1 Vara Delegert OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

Morten Paulsen



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.