



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 297 956
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUNET BK1
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		652 744	605 600
Sum inntekter		652 744	605 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		405 380	372 585
Sum kostnader		451 020	418 225
Driftsresultat		201 724	187 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 587	878
Sum finansinntekter		3 587	878
Annen finanskostnad		53 119	41 718
Sum finanskostnader		53 119	41 718
Netto finans		-49 532	-40 840
Resultat før skattekostnad		152 192	146 535
Årsresultat		152 192	146 535
Totalresultat		152 192	146 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 192	146 535
Sum overføringer og disponeringer		152 192	146 535



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			16 513
Sum fordringer		0	16 513
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 496	277 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 496	277 632
Sum omløpsmidler		343 496	294 145
SUM EIENDELER		343 496	294 145

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		360 622	512 814
Sum opptjent egenkapital		-360 622	-512 814
Sum egenkapital		-360 622	-512 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		690 148	787 501
Sum annen langsiktig gjeld		690 148	787 501
Sum langsiktig gjeld		690 148	787 501
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 901	270
Leverandørgjeld		789	12 519
Annen kortsiktig gjeld		280	6 669
Sum kortsiktig gjeld		13 970	19 458
Sum gjeld		704 118	806 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 496	294 145



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370932

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 297 956
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUNET BK1
Forretningsadresse: Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		652 744	605 600
Sum inntekter		652 744	605 600
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		405 380	372 585
Sum kostnader		451 020	418 225
Driftsresultat		201 724	187 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 587	878
Sum finansinntekter		3 587	878
Annen finanskostnad		53 119	41 718
Sum finanskostnader		53 119	41 718
Netto finans		-49 532	-40 840
Resultat før skattekostnad		152 192	146 535
Årsresultat		152 192	146 535
Totalresultat		152 192	146 535
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		152 192	146 535
Sum overføringer og disponeringer		152 192	146 535



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			16 513
Sum fordringer		0	16 513
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		343 496	277 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		343 496	277 632
Sum omløpsmidler		343 496	294 145
SUM EIENDELER		343 496	294 145
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		360 622	512 814
Sum opptjent egenkapital		-360 622	-512 814



Sum egenkapital	-360 622	-512 814
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	690 148	787 501
Sum annen langsiktig gjeld	690 148	787 501
Sum langsiktig gjeld	690 148	787 501
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 901	270
Leverandørgjeld	789	12 519
Annen kortsiktig gjeld	280	6 669
Sum kortsiktig gjeld	13 970	19 458
Sum gjeld	704 118	806 959
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	343 496	294 145



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3397

Sameiet Kongstunet Bk1



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kongstunet Bk1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 5. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3397>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomiteen avvikles
8. Tillate installasjon av varmepumper

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kongstunet Bk1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder som møteleder

Forslag til vedtak

Adrian Rognerud

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Adrian Rognerud og Amund Ims Myhre

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Revisjonsberetning_s.3397.pdf
2. Årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås settes til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Alle de faste styreplassene er på valg i år.

Innstilling

Det foreslås at Styreleder og ett styremedlem velges for ett år, mens det siste styremedlemmet velges for 2 år slik at det alltid vil være noen i styret med erfaring/kjennskap til styrets arbeid.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrian Rognerud



Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Amund Ims Myhre

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Sander Roth

Sak 7

Valgkomiteen avvikles

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at valgkomiteen avvikles og arbeidet taes over av styret i sin helhet.

Styrets innstilling

Det har vist seg å være få kandidater til styreverv og valgkomite for Sameiet. Arbeidet til valgkomiteen er dermed begrenset til rekruttering av kandidater og dette kan gjøres via oppslag på Vibbo, email og SMS til beboere av styret.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen avvikles og arbeidet taes over av styret i sin helhet.

Sak 8

Tillate installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:

May Kristine Aamli

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

9A har søkt om dispensasjon for å installere varmepumpe.

Søknadstekst: "Mitt hus ligger i ytterkanten av vårt boligsameie, helt inn mot skogen. Pumpen vil bli plassert på vegg ut mot skogen og kan ikke bli til sjenanse for noen."

Styrets innstilling

Styret ser installasjon av varmepumper kan føre til noe støy som kan være sjenerende.



Sjenanse fra støy kan reduseres noe ved riktig plassering av varmepumpen, men det vil være enheter der det sannsynligvis ikke er mulig å plassere varmepumpen slik at det ikke vil føre til noe sjenanse fra støy for andre enheter.

Grunnet problemstillingen med støy så ser styret det som problematisk å åpne opp for varmepumper for alle enheter i sameie.

Hvis man skal åpne opp for dispensasjon så må det utarbeides klare retningslinjer for hvordan disse skal behandles av styret og hvilke kriterier som skal ligge til grunn for å gjøre en vurdering. Styret ser det som utfordrende å håndtere dispensasjonssøknader uten at det kan oppfattes som uretferdig for en eller flere parter i sameiet

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Tillate installasjon av varmepumper
- Mot Tillate installasjon av varmepumper

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alle søknader om dispensasjon for varmepumpe skal behandles av styret
2. Varmepumpe skal tillates for alle



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUNET BK1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUNET BK1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SX7US-3D5E4-BJ75M-COPCN-TJUFK-NVYMB



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 20:16:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SX7US-3D5E4-BJ75M-COPCN-TIUHK-NVYMB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

9 av 22

Revisjonsberetning_s.3397.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adrian Rognerud	Halvdan Kvitbeins Vei 5 B
Styremedlem	Kristina Eriksen	Tømsengen 4
Styremedlem	Amund Ims Myhre	Halvdan Kvitbeins Vei 3 G
Varamedlem	Kjersti Eriksen	Halvdan Kvitbeins Vei 9 B
Varamedlem	Mona Karlsen	Ankerveien 6

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Kongstunet Bk1

Sameiet består av 25 seksjoner.

Sameiet Kongstunet Bk1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919297956, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 65

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kongstunet Bk1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Det har vært gjennomført 2 styremøter i perioden

Løpende kontakt mellom styremedlemmer og dialog med leverandører og OBOS som forretningsfører.

Det har ikke vært noen vedlikeholdsprosjekter i perioden vi har lagt bak oss, da boligmassen fremdeles er relativt ny og nymalt.

Det er heller ikke lagt noen foreløpige planer om vedlikeholdsprosjekter, men det vil utføres en inspeksjon av boligmasse for skader o.l. av styret til våren/sommeren.

De avtalene sameiet har hatt på vaktmestertjenester som snørydding og vedlikehold på sommertid, er uendret. Forsikringsavtale er endret til Storebrand som ga oss en besparelse på rundt 14 000 årlig.

Styret har ikke behandlet noen form for nabovarsel, eller negative hendelser





KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 329 526,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kongstunet Bk1.

Lån

Sameiet Kongstunet Bk1 har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.24. I tillegg har kostnadene til Altibox økt med kr 40,- fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





SAMEIET KONGSTUNET BK1
ORG.NR. 919 297 956, KUNDENR. 3397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	652 744	605 600	660 000	711 000
SUM DRIFTSINNEKTER		652 744	605 600	660 000	711 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styreonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 686	-5 385	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 935	-73 015	-76 666	-80 500
Konsulentonorar	6	-2 750	-5 873	-4 000	-4 000
Kontingenter		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold		0	0	-31 500	-31 500
Forsikringer		-73 915	-55 505	-61 056	-64 639
Energi/fyring		-4 066	-4 650	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-157 700	-149 700	-161 000	-168 000
Andre driftskostnader	7	-44 329	-38 457	-59 000	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-451 020	-418 225	-489 362	-507 279
DRIFTSRESULTAT		201 724	187 375	170 638	203 721
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 587	878	0	0
Finanskostnader	9	-53 119	-41 718	-14 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 532	-40 840	-14 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		152 192	146 535	156 638	152 721
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		152 192	146 535		





SAMEIET KONGSTUNET BK1
ORG.NR. 919 297 956, KUNDENR. 3397

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 813
Forskuddsbetalte kostnader		0	14 700
Driftskonto OBOS-banken		238 694	175 588
Sparekonto OBOS-banken		104 802	102 044
SUM OMLØPSMIDLER		343 496	294 145
<hr/>			
SUM EIENDELER		343 496	294 145
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-360 622	-512 814
SUM EGENKAPITAL		-360 622	-512 814
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	690 148	787 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		690 148	787 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 826
Leverandørgjeld		789	12 519
Påløpte renter		4 802	270
Påløpte avdrag		8 099	0
Annen kortsiktig gjeld	12	280	843
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 970	19 458
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		343 496	294 145
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __. __. 2024
Styret i Sameiet Kongstunet BK1

Adrian Rognerud

Amund Ims Myhre

Kristina Eriksen

Vedlegg 2

14 av 22

Årsrapport med regnskap 2023.pdf



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader årlig	463 044
Kabel-TV	149 700
Velkontingent	40 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	652 744

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 686.

NOTE: 6

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-41 185
Andre fremmede tjenester	-403
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 741
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 329

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	829
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 758
SUM FINANSINNTEKTER	3 587

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 119
SUM FINANSKOSTNADER	-53 119

NOTE: 10**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-1 116 000
Nedbetalt tidligere	328 499
Nedbetalt i år	97 353





10

Sameiet Kongstunet Bk1

	-690 148
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-690 148

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-280
--------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-280
-----------------------------------	-------------





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 5124429. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019 Husene malt





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 5.03.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.24

Selskapsnummer: 3397 Selskapsnavn: Sameiet Kongstunet Bk1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Adrian Rognerud</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Adrian Rognerud og Amund Ims Myhre</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

19 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Adrian Rognerud

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Amund Ims Myhre

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Sander Roth

Sak 7 Valgkomiteen avvikles

Valgkomiteen avvikles og arbeidet tæs over av styret i sin helhet.

For

Mot



Sak 8 Tillate installasjon av varmepumper

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For tillate installasjon av varmepumper
- Mot tillate installasjon av varmepumper

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Alle søknader om dispensasjon for varmepumpe skal behandles av styret
- Varmepumpe skal tillates for alle

21 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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