



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 619 368 | 619 368 |
| Sum inntekter | | 619 368 | 619 368 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 48 521 | 43 460 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 22 750 | 22 750 |
| Annen driftskostnad | | 321 443 | 270 990 |
| Sum kostnader | | 392 714 | 337 201 |
| Driftsresultat | | 226 654 | 282 167 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 442 | 1 064 |
| Sum finansinntekter | | 442 | 1 064 |
| Annen finanskostnad | | 28 475 | 56 969 |
| Sum finanskostnader | | 28 475 | 56 969 |
| Netto finans | | -28 033 | -55 905 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 198 621 | 226 262 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 198 621 | 226 262 |
| Årsresultat | | 198 621 | 226 262 |
| Totalresultat | | 198 621 | 226 262 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 198 621 | 226 262 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 198 621 | 226 262 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 10 115 533 | 10 115 533 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 341 250 | 364 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 456 783 | 10 479 533 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 10 456 783 | 10 479 533 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 454 693 | 493 826 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 454 693 | 493 826 |
| Sum omløpsmidler | | 454 693 | 493 826 |
| SUM EIENDELER | | 10 911 476 | 10 973 359 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 2 764 104 | 2 565 483 |
| Sum opptjent egenkapital | | 2 764 104 | 2 565 483 |
| Sum egenkapital | | 2 765 004 | 2 566 383 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 063 204 | 3 315 690 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 4 950 000 | 4 950 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 8 013 204 | 8 265 690 |
| Sum langsiktig gjeld | | 8 013 204 | 8 265 690 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 132 332 | 137 187 |
| Leverandørgjeld | | 566 | 4 099 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 46 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 324 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 133 268 | 141 286 |
| Sum gjeld | | 8 146 472 | 8 406 976 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 911 476 | 10 973 359 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 423077

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 619 368 | 619 368 |
| Sum inntekter | | 619 368 | 619 368 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 48 521 | 43 460 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 22 750 | 22 750 |
| Annen driftskostnad | | 321 443 | 270 990 |
| Sum kostnader | | 392 714 | 337 201 |
| Driftsresultat | | 226 654 | 282 167 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 442 | 1 064 |
| Sum finansinntekter | | 442 | 1 064 |
| Annen finanskostnad | | 28 475 | 56 969 |
| Sum finanskostnader | | 28 475 | 56 969 |
| Netto finans | | -28 033 | -55 905 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 198 621 | 226 262 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 198 621 | 226 262 |
| Årsresultat | | 198 621 | 226 262 |
| Totalresultat | | 198 621 | 226 262 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 198 621 | 226 262 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 198 621 | 226 262 |



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 10 115 533 | 10 115 533 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 341 250 | 364 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 456 783 | 10 479 533 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 10 456 783 | 10 479 533 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 0 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 454 693 | 493 826 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 454 693 | 493 826 |
| Sum omløpsmidler | | 454 693 | 493 826 |
| SUM EIENDELER | | 10 911 476 | 10 973 359 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 900 | 900 |
| Sum innskutt egenkapital | | 900 | 900 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 2 764 104 | 2 565 483 |
| Sum opptjent egenkapital | 2 764 104 | 2 565 483 |
| Sum egenkapital | 2 765 004 | 2 566 383 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 063 204 | 3 315 690 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 4 950 000 | 4 950 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 013 204 | 8 265 690 |
| Sum langsiktig gjeld | 8 013 204 | 8 265 690 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 132 332 | 137 187 |
| Leverandørgjeld | 566 | 4 099 |
| Skyldige offentlige avgifter | 46 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 324 | |
| Sum kortsiktig gjeld | 133 268 | 141 286 |
| Sum gjeld | 8 146 472 | 8 406 976 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 10 911 476 | 10 973 359 |



Organisasjonsnr: 984 513 747
KONGSÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

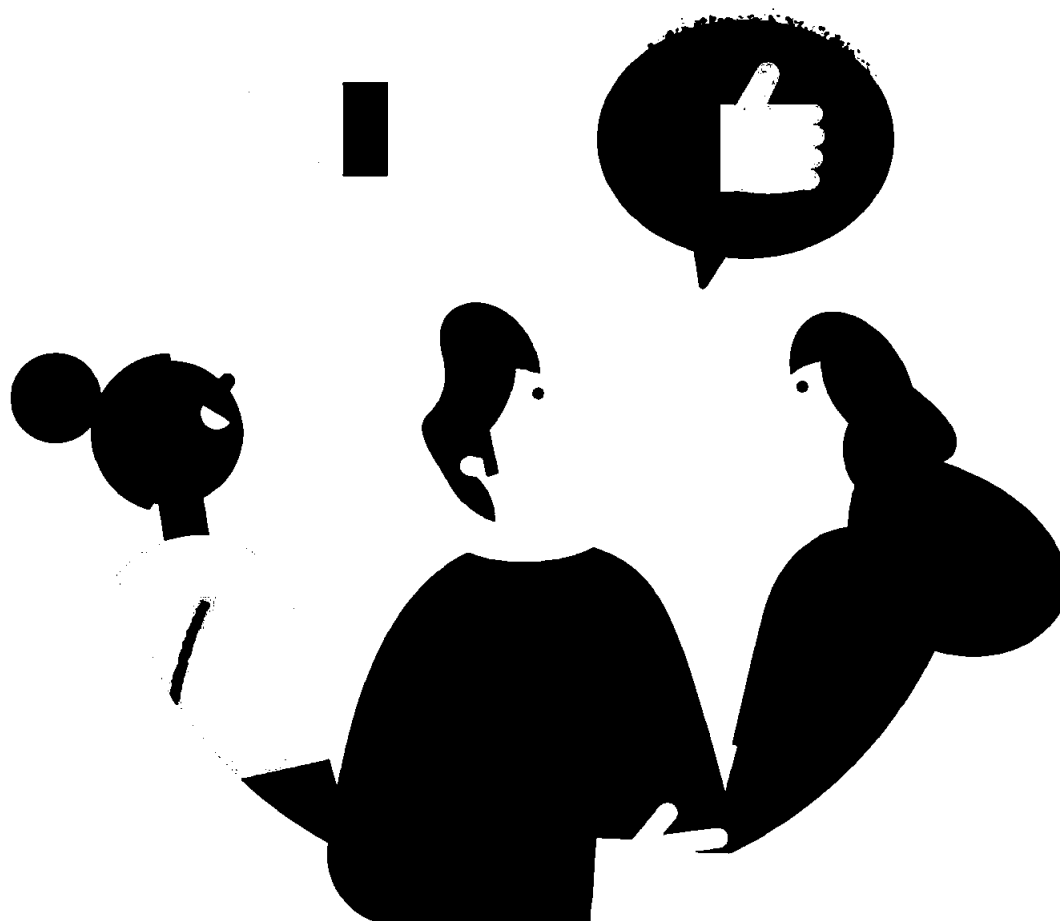
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3248 Kongsåsen Borettslag





Til andelseierne i Kongsåsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18.00 i Kowloon City Restaurant i Sem sentrum. Det serveres mat etterpå.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kongsåsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Kongsåsen Borettslag
avholdes tirsdag 10. Mai 2022 kl18.00 i Kowloon City Restaurant.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen forslag.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Tønsberg, 4. april 2022
Styret i Kongsåsen Borettslag

Per Myrbråten Eva-Britt Eriksen Silje Revaa Tafjord

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Kongsåsen Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

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

Kongsåsveien 1 A - F

Kongsåsveien 3 A - D

Gårds- og bruksnummer:

51 455

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

Kongsåsen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 619368.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 392714.

Resultat

Årets resultat på kr 198 621 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 321425 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 97 000 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongsåsen Borettslag.

Lån

Kongsåsen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.

| Lånenr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente |
|--------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|---------------------------------|------------------------------------|
| <u>11400264.5</u> | 504 900,00 | 01.07.22 | 2 Terminer | Tabellbasert, halvårlig forfall | 2,68% fast rente fram til 01.03.23 |
| <u>98207431125</u> | 296 517,00 | 30.04.22 | 98 Terminer | Annuitet, månedlig forfall | 2,5% flytende rente |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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 2022.



Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongsåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsåsen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZAUGB-10ZPA-4W4B8-056L8-IFXA7-70013



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 352 540 | 343 700 | 352 540 | 321 425 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 198 621 | 226 262 | 196 960 | 190 600 |
| Tilbakeføring av avskrivning 12 | 22 750 | 22 750 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 13 | -252 486 | -240 173 | -248 000 | -253 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | -31 115 | 8 839 | -51 040 | -62 400 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 321 425 | 352 540 | 301 500 | 259 025 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 454 693 | 493 826 |
| Kortsiktig gjeld | -133 268 | -141 286 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 321 425 | 352 540 |



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 619 368 | 619 368 | 619 000 | 619 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 619 368 | 619 368 | 619 000 | 619 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 021 | -3 960 | -5 640 | -6 000 |
| Styrehonorar | 4 | -39 500 | -39 500 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 12 | -22 750 | -22 750 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -4 221 | -4 099 | -5 000 | -5 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -50 600 | -49 365 | -50 500 | -52 000 |
| Kontingenter | | -2 000 | -2 000 | -2 000 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -76 442 | -67 498 | -97 000 | -97 000 |
| Forsikringer | | -25 771 | -23 641 | -25 000 | -27 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -90 706 | -85 772 | -110 000 | -110 000 |
| Energi/fyring | | -6 453 | -6 927 | -8 000 | -8 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -51 570 | -26 280 | -30 000 | -38 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -13 680 | -5 409 | -11 900 | -11 900 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -392 714 | -337 201 | -385 040 | -397 400 |
| DRIFTSRESULTAT | | 226 654 | 282 167 | 233 960 | 221 600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 442 | 1 064 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -28 475 | -56 969 | -37 000 | -31 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -28 033 | -55 905 | -37 000 | -31 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 198 621 | 226 262 | 196 960 | 190 600 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 198 621 | 226 262 | | |



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

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 11 | 9 818 533 | 9 818 533 |
| Tomt | | 297 000 | 297 000 |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 341 250 | 364 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 10 456 783 | 10 479 533 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 250 351 | 289 926 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 204 342 | 203 900 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 454 693 | 493 826 |
| SUM EIENDELER | | 10 911 476 | 10 973 359 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 10 * 90 | | 900 | 900 |
| Opptjent egenkapital | | 2 764 104 | 2 565 483 |
| SUM EGENKAPITAL | | 2 765 004 | 2 566 383 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 3 063 204 | 3 315 690 |
| Borettsinnskudd | 14 | 4 950 000 | 4 950 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 013 204 | 8 265 690 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 566 | 4 099 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 46 | 0 |
| Påløpte renter | | 11 680 | 18 032 |
| Påløpte avdrag | | 120 652 | 119 155 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 324 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 133 268 | 141 286 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 10 911 476 | 10 973 359 |
| Pantstillelse | 17 | 10 550 104 | 10 550 104 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Per Myrbråten | Tønsberg 4/4 2022, styret i Kongsåsen borettslag | | |
| | Silje Revaa Tafjord | Eva-britt Eriksen | |

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnad | 595 368 |
| Garasje | 24 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 619 368 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -2 700 |
| Påløpte feriepenger | -324 |
| Arbeidsgiveravgift | -5 997 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 021 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 39 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 221.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -48 750 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -24 517 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -2 795 |
| Kostnader dugnader | -380 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -76 442 |

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Kommunale avgifter | -90 706 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -90 706 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Driftsmateriell | -1 810 |
| Vaktmestertjenester | -5 585 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 169 |
| Andre kontorkostnader | -943 |
| Porto | -107 |
| Bank- og kortgebyr | -2 066 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -13 680 |

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

| | |
|------------------------------------|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 442 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 442 |

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -24 377 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -4 098 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -28 475 |

**NOTE: 11****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.51/bnr.455

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Garasjeanlegg | |
| Kostpris | 455 000 |
| Avskrevet tidligere | -91 000 |
| Avskrevet i år | -22 750 |
| | 341 250 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 341 250 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -22 750 |
|--------------------------------|----------------|

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2003 | -5 350 000 |
| Nedbetalt tidligere | 2 209 645 |
| Nedbetalt i år | 240 242 |
| | -2 900 113 |

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 20 år.

| | |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2013 | -250 000 |
| Nedbetalt tidligere | 74 665 |
| Nedbetalt i år | 12 244 |
| | -163 091 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -3 063 204 |
|------------------------------------|-------------------|

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2002 | -4 950 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -4 950 000 |

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -46 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -46 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger | -324 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -324 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 4 950 000 |
| Pantelån | 3 063 204 |
| Påløpte avdrag | 120 652 |
| TOTALT | 8 133 856 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 9 818 533 |
| Tomt | 297 000 |
| TOTALT | 10 115 533 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Per Myrbråten Nedre Slottsgate 5 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Eva-Britt Eriksen Kongsåsveien 1 D

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Silje Revaa Tafjord Kongsåsveien 3 B

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bente Eide Kongsåsveien 1 F

2. Jan-Erik Haraldsen Kongsåsveien 1 F

3. Nina Elisabeth Holtan Kongsåsveien 1 B

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Eva-Britt Eriksen Kongsåsveien 1 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Silje Revaa Tafjord Kongsåsveien 3 B



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser ute og 4 garasjer som leies ut etter ventelister.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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



3248 Kongsåsen Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.