



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 530 055
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 216	885 740
Sum inntekter		894 216	885 740
Kostnader			
Lønnskostnad		95 677	19 424
Annen driftskostnad		285 216	320 582
Sum kostnader		380 893	340 006
Driftsresultat		513 323	545 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 220	16 243
Sum finansinntekter		16 220	16 243
Annen finanskostnad		131 216	179 407
Sum finanskostnader		131 216	179 407
Netto finans		-114 996	-163 164
Ordinært resultat før skattekostnad		398 327	382 570
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 327	382 570
Årsresultat		398 327	382 570
Totalresultat		398 327	382 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 327	382 570
Sum overføringer og disponeringer		398 327	382 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 749 842	9 749 842
Sum varige driftsmidler		9 749 842	9 749 842
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 749 842	9 749 842
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		264 992	279 677
Sum fordringer		264 992	279 677
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 323	1 862 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 323	1 862 890
Sum omløpsmidler		2 318 315	3 142 568
SUM EIENDELER		12 068 157	11 892 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 305 931	4 907 604
Sum opptjent egenkapital		5 305 931	4 907 604
Sum egenkapital		5 505 931	5 107 604
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 449 929	6 682 065
Sum annen langsiktig gjeld		6 449 929	6 682 065
Sum langsiktig gjeld		6 449 929	6 682 065
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		494	1 062
Leverandørgjeld		4 099	13 708
Skyldige offentlige avgifter		20 333	4 208
Annen kortsiktig gjeld		87 372	83 764
Sum kortsiktig gjeld		112 298	102 742
Sum gjeld		6 562 227	6 784 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 068 157	11 892 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 553407

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 530 055
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		894 216	885 740
Sum inntekter		894 216	885 740
Kostnader			
Lønnskostnad		95 677	19 424
Annen driftskostnad		285 216	320 582
Sum kostnader		380 893	340 006
Driftsresultat		513 323	545 734
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 220	16 243
Sum finansinntekter		16 220	16 243
Annen finanskostnad		131 216	179 407
Sum finanskostnader		131 216	179 407
Netto finans		-114 996	-163 164
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		398 327	382 570
Årsresultat		398 327	382 570
Totalresultat		398 327	382 570
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		398 327	382 570
Sum overføringer og disponeringer		398 327	382 570



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 749 842	9 749 842
Sum varige driftsmidler		9 749 842	9 749 842

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		9 749 842	9 749 842
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		264 992	279 677
Sum fordringer		264 992	279 677

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 323	1 862 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 053 323	1 862 890

Sum omløpsmidler		2 318 315	3 142 568
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		12 068 157	11 892 410
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 305 931	4 907 604



Sum opptjent egenkapital	5 305 931	4 907 604
Sum egenkapital	5 505 931	5 107 604
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 449 929	6 682 065
Sum annen langsiktig gjeld	6 449 929	6 682 065
Sum langsiktig gjeld	6 449 929	6 682 065
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	494	1 062
Leverandørgjeld	4 099	13 708
Skyldige offentlige avgifter	20 333	4 208
Annen kortsiktig gjeld	87 372	83 764
Sum kortsiktig gjeld	112 298	102 742
Sum gjeld	6 562 227	6 784 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	12 068 157	11 892 410



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

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:
0.75

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har stiftelsens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Ensrud	Jarlsøveien 61 C
Nestleder	Turid Berg	Gårdboveien 56
Styremedlem	Tom A Christensen	Beles Vei 2
Varamedlem	Nelly Pedersen	Auliveien 20
Varamedlem	Jon Roar Skogen	Syrbekkeveien 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Stiftelsen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Kongsåsen Boligstiftelse

Stiftelsen består av 11 leiligheter.

Kongsåsen Boligstiftelse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981530055, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Magnus Barfotsvei



Stiftelsen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Stiftelsen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kongsåsen Boligstiftelse 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. Stiftelsens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter i 2020.

Det er gjennomført en vedlikeholdsbeifaring sammen med representant fra OBOS Prosjekt hvor det ble avdekket behov for å male alle bygningene. Dette har styret innhentet tilbud på og det igangsettes maling sommeren 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020



Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av stiftelsens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om stiftelsens 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 894 216.

Andre inntekter består i hovedsak av kommunalt tilskudd.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 380 893.

Resultat

Årets resultat på kr 398 327 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 206 017.

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 årsmøtet 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 458 000 til større vedlikehold som omfatter maling av alle bygninger.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter er forventet å øke da Vesar som leverer renovasjonskostnader har økt sine kostnader med 26 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1162. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongsåsen Boligstiftelse.

Lån



Kongsåsen Boligstiftelse

Kongsåsen Boligstiftelse har lån i KLP.

Betegnelse	Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløstid	Lånstype	Rente
KLP	8279	6 449 928,00	30.06.21	41 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,55% flytende rente

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 har økt med 2,5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester stiftelsen kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Kongsåsen Boligstiftelse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsåsen Boligstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dens 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 stiftelsen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Konklusjon om forvaltning

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 stiftelsen er forvaltet i samsvar med lov, stiftelsens formål og vedtektene for øvrig.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-12 06:19:01Z



Penneo Dokumentnr: AKMZ2-LWP8G-XKOTL-UT005-V6IVO-MBDES

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/validate>



Kongsåsen Boligstiftelse

KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE ORG.NR. 981 530 055, KUNDENR. 3349

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	682 532	669 856	682 000	696 000
Andre inntekter	3	211 684	215 884	220 000	220 000
SUM DRIFTSINNEKTER		894 216	885 740	902 000	916 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 677	-19 424	-6 500	-16 500
Styrehonorar	5	-74 000	0	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-8 579	-8 383	-9 750	-9 750
Forretningsførerhonorar		-63 556	-62 008	-65 000	-63 559
Konsulenthonorar	7	-1 512	-7 110	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-43 969	-47 252	-127 000	-458 000
Forsikringer		-30 188	-28 493	-30 000	-31 400
Kommunale avgifter	9	-81 478	-76 740	-75 000	-88 000
Energi/fyring		-5 500	-7 510	-7 600	0
TV-					
anlegg/bredbånd		-27 480	-27 480	-28 000	-27 600
Andre driftskostnader	10	-22 954	-55 605	-50 000	-49 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		-380 893	-340 006	-438 850	-784 449
DRIFTSRESULTAT		513 323	545 734	463 150	131 551
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 220	16 243	0	0
Finanskostnader	12	-131 216	-179 407	-166 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-114 996	-163 164	-166 000	0
ÅRSRESULTAT		398 327	382 570	297 150	131 551
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		398 327	382 570		



Kongsåsen Boligstiftelse

KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE ORG.NR. 981 530 055, KUNDENR. 3349

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	9 098 092	9 098 092
Tomt		651 750	651 750
SUM ANLEGGSMIDLER		9 749 842	9 749 842
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		1 823	2 023
Andre kortsiktige fordringer	14	210 406	214 113
Til gode merverdiavgift		52 763	63 541
Driftskonto OBOS-banken		234 982	135 478
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 034	2 687
Sparekonto OBOS-banken		791 113	723 875
Sparekonto OBOS-banken II		1 013 194	1 000 851
SUM OMLØPSMIDLER		2 318 315	2 142 568
SUM EIENDELER		12 068 157	11 892 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital		5 305 931	4 907 604
SUM EGENKAPITAL		5 505 931	5 107 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 449 929	6 682 065
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 449 929	6 682 065
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 635	0
Leverandørgjeld		4 099	13 708
Skyldige offentlige avgifter	16	20 333	4 208
Påløpte renter		494	1 062
Annen kortsiktig gjeld	17	81 737	83 764
SUM KORTSIKTIG GJELD		112 298	102 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 068 157	11 892 410



Kongsåsen Boligstiftelse

Pantstillelse	395 000	395 000
Garantiansvar	0	0

Tønsberg, 10.05.2021
Styret i Kongsåsen Boligstiftelse

Anne Ensrud/s/ Tom A Christensen/s/ Turid Berg/s/

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.

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Husleie	669 932
Avdrag	12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	682 532

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kompensasjonstilskudd fra Tønsberg Kommune	210 406
Avregnet lån	1 278
SUM ANDRE INNETEKTER	211 684



Kongsåsen Boligstiftelse

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 960
Påløpte feriepenger	-1 075
Arbeidsgiveravgift	-11 849
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	207
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 677

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 74 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 579.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 512
SUM KONSULENTHONORAR	-1 512

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 886
Drift/vedlikehold VVS	-10 485
Drift/vedlikehold elektro	-11 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-902
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 751
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 200
Kostnader dugnader	-291
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 969

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-81 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 478

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Kongsåsen Boligstiftelse

Verktøy og redskaper	-2 800
Snørydding	-7 000
Kontor- og datarekvisita	-627
Kontingenter	-4 640
Bank- og kortgebyr	-2 186
Velferdskostnader	-5 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 954

NOTE: 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 041
SUM FINANSINNETEKTER	16 220

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i KLP	-131 216
SUM FINANSKOSTNADER	-131 216

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2001	10 176 276
Utskilt tomteverdi	-651 750
Avskrevet tidligere år	-426 434
SUM BYGNINGER	9 098 092

Tomten ble kjøpt i 2001.

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tønsberg Kommune	210 406
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	210 406

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

KLP kommunekreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2001	-9 347 965
Nedbetalt tidligere	2 665 900
	232 136
	-6 449 929
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 449 929

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-14 034
----------------	---------



Kongsåsen Boligstiftelse

Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 299
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-20 333

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 075
Tønsberg Kommune	-80 662

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-81 737
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	6 449 929
TOTALT	6 449 929

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2012 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	9 098 092
Tomt:	651 750
TOTALT	9 749 842



Annen informasjon om stiftelsen

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Stiftelsens eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587843. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal leietaker 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 stiftelsens forsikring brukes, kan leietaker belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor leietakers ansvar. Den enkelte leietaker 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 stiftelsens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er leietakers 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 stiftelsen 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 stiftelsen 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.

Energimerking

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