



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 235 894	1 186 837
Sum inntekter		1 235 894	1 186 837
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	39 935
Annen driftskostnad		528 294	641 189
Sum kostnader		579 639	681 124
Driftsresultat		656 255	505 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		768	
Sum finansinntekter		768	0
Annen finanskostnad		173 534	117 679
Sum finanskostnader		173 534	117 679
Netto finans		-172 766	-117 679
Ordinært resultat før skattekostnad		483 489	388 035
Ordinært resultat etter skattekostnad		483 489	388 035
Årsresultat		483 489	388 035
Totalresultat		483 489	388 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 489	388 035
Sum overføringer og disponeringer		483 489	388 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 000 000	16 000 000
Sum varige driftsmidler		16 000 000	16 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 238	
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		16 017 238	16 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 672	2 172
Sum fordringer		4 672	2 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 373	440 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 373	440 655
Sum omløpsmidler		506 045	442 827
SUM EIENDELER		16 523 283	16 442 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 347 536	2 864 047
Sum opptjent egenkapital		3 347 536	2 864 047
Sum egenkapital		3 427 536	2 944 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 915 121	7 334 265
Øvrig langsiktig gjeld		6 112 497	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld		13 027 618	13 429 609
Sum langsiktig gjeld		13 027 618	13 429 609
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 976	60 901
Leverandørgjeld		4 153	5 476
Annen kortsiktig gjeld			2 794
Sum kortsiktig gjeld		68 129	69 171
Sum gjeld		13 095 747	13 498 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 523 283	16 442 827



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404900

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 235 894	1 186 837
Sum inntekter		1 235 894	1 186 837
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	39 935
Annen driftskostnad		528 294	641 189
Sum kostnader		579 639	681 124
Driftsresultat		656 255	505 714
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		768	
Sum finansinntekter		768	0
Annen finanskostnad		173 534	117 679
Sum finanskostnader		173 534	117 679
Netto finans		-172 766	-117 679
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		483 489	388 035
Årsresultat		483 489	388 035
Totalresultat		483 489	388 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		483 489	388 035
Sum overføringer og disponeringer		483 489	388 035



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		16 000 000	16 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		17 238	0
Sum anleggsmidler		16 017 238	16 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		4 672	2 172
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 373	440 655
Sum omløpsmidler		506 045	442 827
SUM EIENDELER		16 523 283	16 442 827
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		80 000	80 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 347 536	2 864 047
Sum opptjent egenkapital	3 347 536	2 864 047
Sum egenkapital	3 427 536	2 944 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 915 121	7 334 265
Øvrig langsiktig gjeld	6 112 497	6 095 344
Sum annen langsiktig gjeld	13 027 618	13 429 609
Sum langsiktig gjeld	13 027 618	13 429 609
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	63 976	60 901
Leverandørgjeld	4 153	5 476
Annen kortsiktig gjeld		2 794
Sum kortsiktig gjeld	68 129	69 171
Sum gjeld	13 095 747	13 498 780
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	16 523 283	16 442 827



Organisasjonsnr: 994 526 413
KONGSEIK BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Kongseik Borettslag

8. mai 2023

Selskapsnummer: 3260





Velkommen til årsmøte i Kongseik Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. mai 2023 kl. 17:00, På gårdsplassen ved fint vær, eller Kongs-Eikveien 3D om det regner..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gjesteparkering
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kongseik Borettslag



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.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på årsmøte



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat kr. 483 489,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000,- i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000,-



Sak 7

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Kjerstin Stenersrød og Arne Aakermann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har blitt et problem at alle gjesteplassene for Kongseik borettslag nå er okkupert av enkelte andelseieres bil nummer 2. Når vi andre skal ha gjester er det ikke plass igjen.

Det er vel sånn at hver andelseier har 1 biloppstillingsplass. For de som har 2 biler, må man finne andre løsninger for bil nummer 2 enn gjesteplassene.

Vi forventer at styret informerer alle andelseiere, og foreslår følgende endring av dagens parkeringssituasjon.

Styrets innstilling

Styret er ikke enig i dette forslaget, og ønsker å beholde gjesteparkeringene slik de er nå. Borettslaget har to innkjørsler og det bør være gjesteparkeringer på begge.

Forslag til vedtak

· Laget flytter 3 faste plasser 5A, 9A og 7A på parkeringsfelt nord, til de 3 gjesteplassene på parkeringsfelt syd. · La hele rekken på parkeringsfelt nord (5 plasser) være gjesteplasser med god merking. På den måten er det lett for gjester å finne parkeringsplasser når de kommer på besøk, og det er enkelt å ha oversikt over biler som står der.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Madeleine Andersen Hillmann
Gjenvalg
- Marcus André Lie
Ny valg

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjerstin Stenersrød
Gjenvalg
- Linda Orskaug
Gjenvalg
- Lisbeth Arnesen
Gjenvalg

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marit Lunde
Gjenvalg
- Martha Brynjelsen
Ny valg

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Hiller
Gjenvalg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Madeleine Andersen Hillman
Gjenvalg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Hiller	Hegna 5
Styremedlem	Madeleine Andersen Hillmann	Kongs-Eikveien 3 D
Styremedlem	Marita Jørgensen	Kongs-Eikveien 9 D
Varamedlem	Lisbeth Arnesen	Kongs-Eikveien 3 B
Varamedlem	Linda Orskaug	Kongs-Eikveien 5 B
Varamedlem	Kjerstin Stenersrød	Kongs-Eikveien 5 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Geir Hiller	Hegna 5
Varadelegert	
Madeleine Andersen Hillmann	Kongs-Eikveien 3 D

Valgkomiteen

Marit Lunde	Kongs-Eikveien 9 A
Celine Pehrson	Pers Vei 10 B

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post kongseik@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Kongseik Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

81 61

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

Kongseik Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden, herav ett budsjettmøte. Styret har behandlet 20 saker. Saker av større betydning har vedlikehold av rekkverk balkonger, felt 2 bjørketrær. Styret har hatt en vedlikeholds befarings av byggingene. Styret har svart opp henvendelse i vibbo og tlf. Fra beboere. samt svart opp diverse henvendelse i forbindelse med salg av andeler.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteoppgang.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Vann-, avløps- og renovasjonsgebyrene øker i snitt med 29,6%, på grunn av høyere rente og dyrere strøm, og i tillegg har kommunen investert mye i nødvendig fornyelse av vann- og avløpssystemet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kongseik Borettslag.

Lån

Kongseik Borettslag har lån i Husbank og OBOS-banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS301	11513014	2 330 640,00	01.04.23	40 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,76% flytende rente	Ukjent	Ja
OB BK01	98207517275	1 568 679,00	30.03.23	219 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,65% flytende rente	4,81%	Nei
OB BK02	98207517283	2 986 217,00	30.03.23	199 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,65% flytende rente	4,78%	Ja

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

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongseik Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongseik Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Pennco Dokumentnøkkel: ZYKOC-8KYI7-L025P-E2NN3-L1ETO-1XK2M



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: ZYKOC-8KYI7-L025P-E2NN3-L1ETO-1XK2M



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	373 656	422 681	373 656	437 916
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	483 489	388 035	435 100	394 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -419 144	-437 060	-433 000	-395 000
Innsk. øremerk. bankkto	-85	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	64 260	-49 025	2 100	-500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	437 916	373 656	375 756	437 416
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	506 045	442 827		
Kortsiktig gjeld	-68 129	-69 171		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	437 916	373 656		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		478 636	452 548	450 828	469 296
Innkrevde felleskostnader	2	751 968	733 632	752 172	826 704
Andre inntekter	3	5 290	657	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 235 894	1 186 837	1 203 000	1 296 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 935	-5 000	-6 400
Styrehonorar	5	-45 000	-35 000	-35 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-4 915	-4 509	-4 600	-5 000
Forretningsførerhonorar		-64 060	-67 711	-69 000	-67 300
Konsulenthonorar	7	-1 640	-31 247	-15 000	-5 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	8	-63 956	-148 923	-152 500	-113 000
Forsikringer		-44 560	-42 172	-44 000	-48 000
Kommunale avgifter	9	-158 963	-142 406	-147 000	-175 000
Energi/fyring		-24 489	-17 090	-15 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 720	-99 840	-103 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-59 790	-84 091	-41 600	-66 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-579 639	-681 124	-634 900	-661 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		656 255	505 714	568 100	634 500
DRIFTSRESULTAT		656 255	505 714	568 100	634 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	768	0	0	0
Finanskostnader	12	-173 534	-117 679	-133 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-172 766	-117 679	-133 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		483 489	388 035	435 100	394 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		483 489	388 035		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 399 000	15 399 000
Tomt		601 000	601 000
Miljøbankkonto, øremerket		17 238	0
SUM ANLEGGSMIDLER		16 017 238	16 000 000
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	4 672	2 172
Driftskonto OBOS-banken		501 373	440 655
SUM OMLØPSMIDLER		506 045	442 827
SUM EIENDELER		16 523 283	16 442 827
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 5 000		80 000	80 000
Annen egenkapital	15	3 347 536	2 864 047
SUM EGENKAPITAL		3 427 536	2 944 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 915 121	7 334 265
Borettsinnskudd	17	6 095 344	6 095 344
Avsetning bomiljøtiltak	18	17 153	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 027 618	13 429 609
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 153	5 476
Påløpte renter		10 793	5 340
Påløpte avdrag		53 183	55 561
Annen kortsiktig gjeld		0	2 794
SUM KORTSIKTIG GJELD		68 129	69 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 523 283	16 442 827
Pantstillelse	19	18 043 393	18 043 393
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 27.03.2023
Styret i Kongseik Borettslag

Geir Hiller/s/

Madeleine Andersen Hillmann/s/ Marita Jørgensen/s/

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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	751 968
Kapitalkost. lån 2	222 537
Kapitalkostnader på IN-lån	245 625
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	481
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 993
Overført til kapitalkostnader	-478 636
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	751 968

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lader	5 290
SUM ANDRE INNTEKTER	5 290

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 915.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 640
SUM KONSULENTHONORAR	-1 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 559
Drift/vedlikehold elektro	-2 294
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 146
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 957
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 956

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-158 963
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 963

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-44 625
Andre fremmede tjenester	-13 109
Bank- og kortgebyr	-2 056
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-59 790

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	683
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85
SUM FINANSINNTEKTER	768

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-28 947
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 878
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 709
SUM FINANSKOSTNADER	-173 534

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2009
Gnr.81/bnr.61

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	4 672
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 672

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 667 969
Egenkapital fra IN tidligere år	1 039 783
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-360 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 347 536

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

	-2 000
Opprinnelig 2016	000
Nedbetalt tidligere	357 832
Nedbetalt i år	64 164
	-1 578 004

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 23 år.

	-5 104
Opprinnelig 2010	656
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 217 278
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	217 159
Nedbetalt tidligere, IN	339 579
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-2 330 640

OBOS Boligkreditt AS.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

	-4 800
Opprinnelig 2009	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	955 498
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	137 821
Nedbetalt tidligere, IN	700 204
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-3 006 477
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 915 121

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd 2009 -6 095 344

SUM BORETTSINNSKUDD -6 095 344**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -17 153

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -17 153

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 095 344
Pantelån	6 915 121
Påløpte avdrag	53 183
Beregnete IN-forpliktelser	679 567
TOTALT	13 743 215

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

	15 399 000
Bygninger	000
Tomt	601 000
TOTALT	16 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 587846. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03.xx** og **30.09.xx** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

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.



Utvalgte opplysninger om de enkelte
A-selskaper (1-4) og B-selskaper (5-6) som er registrert

1. Selskaper som er registrert i Norge

Navn	A-selskaper som er registrert i Norge
1. <i>Brønnøysundregistrene</i>	A-selskaper som er registrert i Norge
2. <i>Brønnøysundregistrene</i>	A-selskaper som er registrert i Norge

2. Selskaper som er registrert i utlandet

1. Utlendte selskaper som er registrert i Norge	A-selskaper som er registrert i Norge
2. <i>Brønnøysundregistrene</i>	A-selskaper som er registrert i Norge
3. <i>Brønnøysundregistrene</i>	A-selskaper som er registrert i Norge

3. Selskaper som er registrert i utlandet som er registrert i Norge

Navn (i utlandet)	Adresse (i Norge)
4. <i>Brønnøysundregistrene</i>	Adresse (i Norge)
5. <i>Brønnøysundregistrene</i>	Adresse (i Norge)

4. Selskaper som er registrert i utlandet

Navn (i utlandet)	Adresse (i utlandet)
6. <i>Brønnøysundregistrene</i>	Adresse (i utlandet)
7. <i>Brønnøysundregistrene</i>	Adresse (i utlandet)

Dato: *22.12.2023*
Brønnøysundregistrene



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.05.23

Selskapsnummer: 3260 **Selskapsnavn:** Kongseik Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.