



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 06.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 015 811 | 879 687 |
| Sum inntekter | | 1 015 811 | 879 687 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 65 150 | 65 150 |
| Annen driftskostnad | | 1 138 343 | 598 189 |
| Sum kostnader | | 1 203 494 | 663 339 |
| Driftsresultat | | -187 683 | 216 348 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 073 | 12 769 |
| Sum finansinntekter | | 30 073 | 12 769 |
| Annen finanskostnad | | 181 337 | 97 274 |
| Sum finanskostnader | | 181 337 | 97 274 |
| Netto finans | | -151 264 | -84 505 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -338 947 | 131 843 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -338 947 | 131 843 |
| Årsresultat | | -338 947 | 131 843 |
| Totalresultat | | -338 947 | 131 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -338 947 | 131 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -338 947 | 131 843 |



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 | | 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 | | 205 986 | 326 058 |
| Sum fordringer | | 205 986 | 326 058 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 750 | 1 875 658 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 750 | 1 875 658 |
| Sum omløpsmidler | | 1 482 736 | 2 201 716 |
| SUM EIENDELER | | 11 232 578 | 11 951 558 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 098 827 | 5 437 774 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 098 827 | 5 437 774 |
| Sum egenkapital | | 5 298 827 | 5 637 774 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Sum langsiktig gjeld | | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 237 926 | 610 |
| Leverandørgjeld | | 5 167 | |
| Skyldige offentlige avgifter | | -238 134 | 7 982 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 729 | 128 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 12 687 | 136 799 |
| Sum gjeld | | 5 933 751 | 6 313 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 232 578 | 11 951 558 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495766

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 530 055
Organisasjonsform: Stiftelse
Foretaksnavn: KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 015 811 | 879 687 |
| Sum inntekter | | 1 015 811 | 879 687 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 65 150 | 65 150 |
| Annen driftskostnad | | 1 138 343 | 598 189 |
| Sum kostnader | | 1 203 494 | 663 339 |
| Driftsresultat | | -187 683 | 216 348 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 30 073 | 12 769 |
| Sum finansinntekter | | 30 073 | 12 769 |
| Annen finanskostnad | | 181 337 | 97 274 |
| Sum finanskostnader | | 181 337 | 97 274 |
| Netto finans | | -151 264 | -84 505 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -338 947 | 131 843 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -338 947 | 131 843 |
| Årsresultat | | -338 947 | 131 843 |
| Totalresultat | | -338 947 | 131 843 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -338 947 | 131 843 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -338 947 | 131 843 |



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| 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 | | 205 986 | 326 058 |
| Sum fordringer | | 205 986 | 326 058 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 750 | 1 875 658 |
| Sum omløpsmidler | | 1 482 736 | 2 201 716 |
| SUM EIENDELER | | 11 232 578 | 11 951 558 |
| 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 | | 5 098 827 | 5 437 774 |



| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum opptjent egenkapital | 5 098 827 | 5 437 774 |
| Sum egenkapital | 5 298 827 | 5 637 774 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Sum langsiktig gjeld | 5 921 064 | 6 176 986 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 237 926 | 610 |
| Leverandørgjeld | 5 167 | |
| Skyldige offentlige avgifter | -238 134 | 7 982 |
| Annen kortsiktig gjeld | 7 729 | 128 207 |
| Sum kortsiktig gjeld | 12 687 | 136 799 |
| Sum gjeld | 5 933 751 | 6 313 784 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 11 232 578 | 11 951 558 |



Organisasjonsnr: 981 530 055
KONGSÅSEN BOLIGSTIFTELSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.05

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 14157.00 | |
| <u>Folketrygdavgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 12994.00 | |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 27151.00 | |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 | Syrbekkveien 2 |

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

Kongsåsen Boligstiftelse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Stiftelsens revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har igangsatt rehabilitering av leilighetene innvendig. Rehabiliteringen innebærer utbytte av kjøkken og gulv. Det har også vært behov for å skifte ut toaletter i 6 leiligheter.

Videre har det blitt utført løpende vedlikehold med utskifting av lamper og lagt ny stein på to terrasser.

Det er inngått ny avtale om filterbytte med Facilitec.

Det er avholdt grillfest for beboere og dugnad på våren 2022.

Videre har styret utarbeidet og vedtatt budsjett for 2023.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en forsinkelse i registreringen av kravendring ifm gjengs leie regulering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en vurdering av styret om oppstart av innvendig rehabilitering av kjøkken i leilighetene.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til stiftelsens arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser stiftelsens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 470 048.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 347 000 til større vedlikehold som omfatter videre rehabilitering av leilighetene innvendig.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune er forventet å øke med 30 %. Dette er ivaretatt i budsjettet.

Forsikring

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

Lån

Kongsåsen Boligstiftelse har lån i KLP.

| Betegnelse | Lånsnr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restgjeld | Låntype | Rente |
|------------|----------|----------------|---------------------|-------------|-----------------------------|----------------------|
| KLP | 8279 | 5 921 063,00 | 30.06.23 | 37 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall | 4,45% flytende rente |

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5 % for regnskapsåret 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 4% økning av felleskostnadene fra 01.01.23 for å ivareta konsumprisindeks regulerte kontrakter.

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 årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsåsen Boligstiftelse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av stiftelsens finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 stiftelsen 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1FZHE-1ZQBE-16ISE-815G3-V0BDC-5EA15



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-12 08:46:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1FZHE-1ZQBE-16ISE-815G3-V0BDC-5EA1S

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 735 820 | 685 344 | 815 000 | 753 000 |
| Andre inntekter | 3 | 279 991 | 194 343 | 220 000 | 220 000 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 015 811 | 879 687 | 1 035 000 | 973 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -27 150 | -25 150 | -16 500 | -16 500 |
| Styrehonorar | 5 | -38 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 381 | -8 877 | -9 750 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -66 776 | -65 148 | -65 200 | -70 200 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -25 000 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -875 827 | -333 591 | -158 000 | -347 000 |
| Forsikringer | | -33 145 | -31 350 | -35 200 | -35 400 |
| Kommunale avgifter | 8 | -88 967 | -85 569 | -88 000 | -114 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -51 980 | -27 480 | -48 000 | -55 500 |
| Andre driftskostnader | 9 | -12 267 | -21 174 | -34 640 | -14 640 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 203 494 | -663 339 | -500 290 | -708 240 |
| DRIFTSRESULTAT | | -187 683 | 216 348 | 534 710 | 264 760 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 30 073 | 12 769 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -181 337 | -97 274 | -109 000 | -264 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -151 264 | -84 505 | -109 000 | -264 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -338 947 | 131 843 | 425 710 | 760 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 131 843 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -338 947 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 9 098 092 | 9 098 092 |
| Tomt | | 651 750 | 651 750 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 9 749 842 | 9 749 842 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 0 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 2 111 | 1 978 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 203 875 | 193 797 |
| Til gode merverdiavgift | | 260 738 | 130 248 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 207 586 | 250 606 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 15 611 | 5 213 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 976 | 595 687 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 049 577 | 1 024 152 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 743 474 | 2 201 716 |
| SUM EIENDELER | | 11 493 316 | 11 951 558 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | 200 000 | 200 000 |
| Opptjent egenkapital | | 5 098 827 | 5 437 774 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 298 827 | 5 637 774 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 5 921 064 | 6 176 986 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 5 921 064 | 6 176 986 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 6 212 | 5 729 |
| Leverandørgjeld | | 5 167 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 22 604 | 7 982 |
| Påløpte renter | | 113 501 | 610 |
| Påløpte avdrag | | 124 425 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 1 517 | 122 478 |



| | | | |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 273 426 | 136 799 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 11 493 317 | 11 951 558 |
| Pantstillelse | 17 | 395 000 | 395 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Tønsberg, 08.03.2023
Styret i Kongsåsen Boligstiftelse

Anne Ensrud
Tom A Christensen
Turid Berg

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Husleie | 735 820 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 735 820 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|--|---------|
| Kompensasjonstilskudd fra Tønsberg Kommune | 199 875 |
| Inntektsført for mye innbetalt avdrag fra Tønsberg kommune | 80 116 |



| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ANDRE INNTEKTER | 279 991 |
|----------------------------|----------------|

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|---------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -12 640 |
| Påløpte feriepenger | -1 517 |
| Arbeidsgiveravgift | -12 994 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PERSONALKOSTNADER | -27 150 |
|------------------------------|----------------|

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 2021/2022, og er på kr 38 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 381.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -680 047 |
| Drift/vedlikehold VVS | -104 316 |
| Drift/vedlikehold elektro | -27 546 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -57 532 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -6 387 |

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -875 827 |
|---------------------------------|-----------------|

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|--------------------|---------|
| Kommunale avgifter | -88 967 |
|--------------------|---------|

| | |
|-------------------------------|----------------|
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -88 967 |
|-------------------------------|----------------|

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|--------------------|--------|
| Driftsmateriell | -1 866 |
| Kontingenter | -5 360 |
| Bank- og kortgebyr | -2 185 |
| Velferdskostnader | -2 856 |

| | |
|----------------------------------|----------------|
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -12 267 |
|----------------------------------|----------------|

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 707 |
|-------------------------------------|-----|



| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 29 366 |
| SUM FINANSINNEKTER | 30 073 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i KLP | -181 337 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -181 337 |

NOTE: 12**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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|----------------|
| Leiekostnader Tønsberg kommune januar 2022, fakturert februar 2023 | 4 000 |
| Tønsberg Kommune, kompensasjonstilskudd , | 199 875 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 203 875 |

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

KLP kommunekreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,45 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2001 | -9 347 965 |
| Nedbetalt tidligere | 3 170 979 |
| Nedbetalt i år | 255 922 |
| | -5 921 064 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -5 921 064 |

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -15 611 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -6 993 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -22 604 |

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -1 517 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 517 |



NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---------------|------------------|
| Pantelån: | 5 921 064 |
| TOTALT | 5 921 064 |

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

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



Annen informasjon om stiftelsen

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.