



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		605 600	605 705
Sum inntekter		605 600	605 705
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	60 555
Annen driftskostnad		386 292	333 315
Sum kostnader		431 932	393 870
Driftsresultat		173 668	211 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3	256
Sum finansinntekter		3	256
Annen finanskostnad		36 646	44 090
Sum finanskostnader		36 646	44 090
Netto finans		-36 643	-43 834
Ordinært resultat før skattekostnad		137 026	168 002
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 026	168 002
Årsresultat		137 026	168 002
Totalresultat		137 026	168 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 026	168 002
Sum overføringer og disponeringer		137 026	168 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 406	10 734
Sum fordringer		11 406	10 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 536	186 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 536	186 875
Sum omløpsmidler		228 942	197 609
SUM EIENDELER		228 942	197 609

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		659 349	796 375
Sum opptjent egenkapital		-659 349	-796 375
Sum egenkapital		-659 349	-796 375
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		887 037	985 953
Sum annen langsiktig gjeld		887 037	985 953
Sum langsiktig gjeld		887 037	985 953
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		195	207
Leverandørgjeld		245	5 451
Annen kortsiktig gjeld		814	2 373
Sum kortsiktig gjeld		1 254	8 031
Sum gjeld		888 291	993 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 942	197 609



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224794

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		605 600	605 705
Sum inntekter		605 600	605 705
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	60 555
Annen driftskostnad		386 292	333 315
Sum kostnader		431 932	393 870
Driftsresultat		173 668	211 835
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		256
Sum finansinntekter	3		256
Annen finanskostnad		36 646	44 090
Sum finanskostnader		36 646	44 090
Netto finans		-36 643	-43 834
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		137 026	168 002
Årsresultat		137 026	168 002
Totalresultat		137 026	168 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		137 026	168 002
Sum overføringer og disponeringer		137 026	168 002



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 406	10 734
Sum fordringer		11 406	10 734
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 536	186 875
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 536	186 875
Sum omløpsmidler		228 942	197 609
SUM EIENDELER		228 942	197 609
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		659 349	796 375
Sum opptjent egenkapital		-659 349	-796 375



Sum egenkapital	-659 349	-796 375
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	887 037	985 953
Sum annen langsiktig gjeld	887 037	985 953
Sum langsiktig gjeld	887 037	985 953
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	195	207
Leverandørgjeld	245	5 451
Annen kortsiktig gjeld	814	2 373
Sum kortsiktig gjeld	1 254	8 031
Sum gjeld	888 291	993 984
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	228 942	197 609



Organisasjonsnr: 919 297 956
SAMEIET KONGSTUNET BK1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3397 Sameiet Kongstunet Bk1





Til seksjonseierne i Sameiet Kongstunet Bk1

Velkommen til årsmøte, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 i Sem Klubbhus, med adresse: Semsbyveien 80.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Kongstunet Bk1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Kongstunet Bk1
avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18.00 i Sem Klubbhus, Semsbyveien 80.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Tønsberg, 02.03.2022
Styret i Sameiet Kongstunet Bk1

Annveig Elisabeth Ghebreselasie /s/ Svein-Remi Dahl /s/ Erika Uchermann /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Annveig Elisabeth Ghebreselasie	Halvdan Kvitbeins Vei 7 F
Styremedlem	Svein-Remi Dahl	Halvdan Kvitbeins Vei 5 B
Styremedlem	Erika Uchermann	Halvdan Kvitbeins Vei 7 B
Varamedlem	Mona Karlsen	Ankerveien 6
Varamedlem	Amund Ims Myhre	Halvdan Kvitbeins Vei 3 G

Valgkomiteen

Christoffer Andersen	Halvdan Kvitbeins Vei 5 E
Helene Skeie	Halvdan Kvitbeins Vei 5 C

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kongstunet Bk1

Sameiet består av 25 seksjoner.

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

Halvdan Kvitbeins Vei 3A-H
Halvdan Kvitbeins Vei 5A-E
Halvdan Kvitbeins Vei 7A-H
Halvdan Kvitbeins Vei 9A-D

Gårds- og bruksnummer:
41 65

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

Sameiet Kongstunet Bk1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 605 600,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 431 932,-.

Resultat

Årets resultat på kr 137 026,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 227 688,- som er tilfredsstillende for neste års drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

Det er ikke funnet behov for større vedlikehold etter gjennomført befarings av bygningsmassen. Det er derfor budsjettet med ordinær drift av sameiet i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kongstunet Bk1.

Lån

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

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Kongstunet Bk1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Kongstunet Bk1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: BZFBP-4Y15B-DXG5E-MOEFP-D08CM-15T6K



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-17 18:15:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BZFBP-4Y15B-DXG5E-MOEFP-D08CM-15T6K

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	605 600	605 600	606 000	606 000
Andre inntekter		0	105	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		605 600	605 705	606 000	606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 555	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-55 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 940	-4 796	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-70 890	-69 160	-71 000	-72 700
Konsulenthonorar	6	-744	-2 531	-5 000	-3 000
Kontingenter		-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-24 188	-2 301	-44 000	-21 500
Forsikringer		-45 542	-42 002	-43 500	-48 000
Energi/fyring		-3 706	-3 802	-4 500	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 700	-149 699	-153 500	-154 250
Andre driftskostnader	8	-51 583	-24 025	-54 000	-55 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-431 932	-393 870	-461 640	-445 590
DRIFTSRESULTAT		173 669	211 835	144 360	160 410
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3	256	0	0
Finanskostnader	10	-36 646	-44 090	-37 000	-34 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 643	-43 834	-37 000	-34 000
ÅRSRESULTAT		137 026	168 002	107 360	126 410
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		137 026	168 002		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 406	10 734
Driftskonto OBOS-banken		216 141	185 770
Sparekonto OBOS-banken		1 395	1 106
SUM OMLØPSMIDLER		228 942	197 609
SUM EIENDELER		228 942	197 609
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-659 349	-796 375
SUM EGENKAPITAL		-659 349	-796 375
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	887 037	985 953
SUM LANGSIKTIG GJELD		887 037	985 953
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 813
Leverandørgjeld		245	5 451
Påløpte renter		195	207
Annen kortsiktig gjeld		814	560
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 254	8 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 942	197 609
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 14.02.2022
Styret i Sameiet Kongstunet BK1

Annveig E. Ghebreselasie /s/ Svein-Remi Dahl /s/

Erika Uchermann /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	420 900
Kabel-tv	149 700
Velkontingent	35 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	605 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 940.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-744
SUM KONSULENTHONORAR	-744

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-12 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 325
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 188

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-43 594
Andre fremmede tjenester	-213
Trykksaker	-1 863
Andre kontorkostnader	-2 732
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-2 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 583

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
SUM FINANSINNTEKTER	3

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 646
SUM FINANSKOSTNADER	-36 646

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

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

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

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019 -1 116 000

Nedbetalt tidligere 130 047

Nedbetalt i år 98 916

-887 037**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -887 037**

NOTE: 13**UNDERREGNSKAP 3****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr -280

Purregebyr innbet.service -280

Påløpte kostnader -254

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -814



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Svein-Remi Dahl Halvdan Kvitbeinsvei 5B, 3170 Sem

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Amund Ims Myhre Halvdan Kvitbeinsvei 3G, 3170 Sem

Kristina Eriksen Halvdan Kvitbeinsvei 7A, 3170 Sem

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Kjersti Eriksen Halvdan Kvitbeinsvei 9B, 3170 Sem

2. Mona Karlsen Halvdan Kvitbeinsvei 7G, 3170 Sem

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Helene Skeie Halvdan Kvitbeinsvei 5C, 3170 Sem

2. Josefine Holter Halvdan Kvitbeinsvei 3F, 3170 Sem

Med vennlig hilsen

Styret og Valgkomiteen i Sameiet Kongstunet Bk1



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Året 2021 har også dette året vært preget av covid19, med utallige restriksjoner fra våre myndigheter, som har preget vår møteaktivitet. Styret har protokollført 5 styremøter i tillegg til heldigitalt sameiermøte som ble påbegynt 26. april og avsluttet 5. mai 2021. Styresaker ellers har blitt løst ved fremmøte, digitalt, per telefon og mail-korrespondanse. Det har vært et utrolige flott samarbeide og vilje til å finne løsninger i styret for drift av sameiet. Vårt ordinære sameiermøte for 2021 ble gjennomført heldigitalt. Møtet ble gjennomført med 72% oppslutning fra seksjonseierne. Styret takker alle for denne flotte oppslutning.

Overlevering av sameiet og garantifrister

Sameiet Kongstunet Bk1 overlevert med utomhusanlegg fra Block Watne høsten 2019. Følgende garantifrister er nå gjeldende for våre seksjoner:

Trinn 6 er Halvdan Kvitbeinsvei 9 - levert mars 2017	- utløper mars 2022
Trinn 7 er Halvdan Kvitbeinsvei 7 - levert juli 2017	- utløper juli 2022
Trinn 8 er Halvdan Kvitbeinsvei 5 - levert oktober 2017	- utløper oktober 2022
Trinn 9 er Halvdan Kvitbeinsvei 3 - levert juni 2018	- utløper juni 2023

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.

Parkering

Seksjonseiere i Kongstunet Sameie Bk1 har tinglyst 2 parkeringsplasser per seksjon, en i carport og en på felles parkeringsplasser i nr 9, 7, 5 og 3. Alle plassene er merket med hus/seksjons adresse. Det er i tillegg HC plass i HK 7 og HK 3.

Merking av postkasser

Postkasse er personlig. Skilt til postkasse bestilles hos posten.no eller Ja Skilt AS på Sem. Det er viktig at postkassene skilles med, til enhver tid riktig navn, og at våre postkasser ser respektabel ut. Eier må sørge for at postkassen blir levert klar for bruk til den nye eier.

El-bil og lading

Boligenes carporter er overlevert uten montert godkjent el-bil lader. Monterte kontakter i carportboden skal ikke benyttes til lading av el- bil.

Bestilling av el-bil lader kan skje til:

Re Elektroinstallatør AS, Revetalgata 6, 3174 Revetal – telefon 33062434.

På hjemmesiden **VIBBO.no** vil du finne tilbudsforslag som styret tidligere har innhentet.

Vibbo.no

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.

Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmesteravtale.



Andre tjenester

Styret har inngått avtale om snørydding og kantklipping av grøft som grenser til vårt sameie.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING** med **polisenummer 6644362**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og vedlikeholde utstyret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet 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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Vårt sameie har imidlertid ingen ansatte. 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering:

Det ble gjennomført maling av sameiets bygningsmasse i 2019. Prosjektet ble gjennomført av Engers malerfirma as og finansiert med optak av lån i OBOS banken.

Kongstunet Velforening

Alle seksjoner i vårt sameie er juridisk tilknyttet Kongstunet Velforeningen. Abonnement innkreves hver enkelt seksjonseier årlig sammen med fellesutgiftene 1. mars. Beløpet blir fastsatt og informert medlemmene på det årlige årsmøtet i Kongstunet Velforening. Innkalling med sakliste sendes seksjonseierne direkte fra Velforeningen.



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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