



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 892 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kongsten Borettslag
Forretningsadresse: c/o ARB Regnskap AS
Kråkerøyveien 2B
1671 KRÅKERØY

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: Line Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 246 400	2 140 988
Sum inntekter		2 246 400	2 140 988
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 038 310	1 038 310
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	54 051	49 030
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 803 853	6 894 430
Sum kostnader		2 896 214	7 981 770
Driftsresultat		-649 814	-5 840 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			623
Annen finansinntekt		16 407	16 451
Sum finansinntekter		16 407	17 074
Annen rentekostnad		591 203	548 573
Sum finanskostnader		591 203	548 573
Netto finans		-574 796	-531 500
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 224 610	-6 372 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 224 610	-6 372 282
Årsresultat		-1 224 610	-6 372 282



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	9 668 553	9 668 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		132 914	186 965
Sum varige driftsmidler		9 801 467	9 855 518
Sum anleggsmidler		9 801 467	9 855 518
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	15 540	14 700
Andre fordringer		15 804	43 705
Sum fordringer		31 344	58 405
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 200 700	471 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200 700	471 344
Sum omløpsmidler	11	2 232 044	529 749
SUM EIENDELER		12 033 511	10 385 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	13	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Udekket tap	12, 13	15 069 775	13 845 165
Sum opptjent egenkapital		-15 069 775	-13 845 165
Sum egenkapital		-15 066 175	-13 841 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 688 735	23 615 650
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld		26 955 135	23 882 050
Sum langsiktig gjeld		26 955 135	23 882 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 537	196 732
Skyldige offentlige avgifter			140 790
Annen kortsiktig gjeld	10	9 014	7 260
Sum kortsiktig gjeld		144 551	344 781
Sum gjeld		27 099 686	24 226 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 033 511	10 385 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 675819

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 892 851
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Kongsten Borettslag
Forretningsadresse: c/o ARB Regnskap AS
Kråkerøyveien 2B
1671 KRÅKERØY

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: Line Bye
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 20.07.2022



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 246 400	2 140 988
Sum inntekter		2 246 400	2 140 988
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 038 310	1 038 310
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	54 051	49 030
Annen driftskostnad	3, 4, 5	1 803 853	6 894 430
Sum kostnader		2 896 214	7 981 770
Driftsresultat		-649 814	-5 840 782
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			623
Annen finansinntekt		16 407	16 451
Sum finansinntekter		16 407	17 074
Annen rentekostnad		591 203	548 573
Sum finanskostnader		591 203	548 573
Netto finans		-574 796	-531 500
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 224 610	-6 372 282
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 224 610	-6 372 282
Årsresultat		-1 224 610	-6 372 282



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 6	9 668 553	9 668 553
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		132 914	186 965
Sum varige driftsmidler		9 801 467	9 855 518
Sum anleggsmidler		9 801 467	9 855 518

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	15 540	14 700
Andre fordringer		15 804	43 705
Sum fordringer		31 344	58 405

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 200 700	471 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 200 700	471 344
Sum omløpsmidler	11	2 232 044	529 749

SUM EIENDELER 12 033 511 10 385 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	13	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600

Opptjent egenkapital

Udekket tap	12, 13	15 069 775	13 845 165
Sum opptjent egenkapital		-15 069 775	-13 845 165

Sum egenkapital -15 066 175 -13 841 565

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	9	26 688 735	23 615 650
Ansvarlig lånekapital		266 400	266 400
Sum annen langsiktig gjeld		26 955 135	23 882 050
Sum langsiktig gjeld		26 955 135	23 882 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		135 537	196 732
Skyldige offentlige avgifter			140 790
Annen kortsiktig gjeld	10	9 014	7 260
Sum kortsiktig gjeld		144 551	344 781
Sum gjeld		27 099 686	24 226 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 033 511	10 385 266



Organisasjonsnr: 947 892 851
Kongsten Borettslag

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygningsmassen Bygningsmassen består av 9 stk firemannsboliger spredt over et større areal på fetset grunn. Fredrikstad kommune er grunneier. Boligene er oppført med kledning i tre og er gjenstand for jevnlig vedlikehold. Det er ikke avsatt kostander til framtidig vedlikehold og det er styrets oppfatning at de siste fire års innsats med vedlikehold og rehabilitering veier opp for avsetningen dette året. 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatt Borettslaget er ikke skattepliktig.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Noter 2021 Kongsten Borettslag

Regnskapsprinsipper m.v.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygningsmassen

Bygningsmassen består av 9 stk firemannsboliger spredt over et større areal på fetset grunn. Fredrikstad kommune er grunneier. Boligene er oppført med kledning i tre og er gjenstand for jevnlig vedlikehold. Det er ikke avsatt kostnader til framtidig vedlikehold og det er styrets oppfatning at de siste fire års innsats med vedlikehold og rehabilitering veier opp for avsetningen dette året.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Borettslaget er ikke skattepliktig.

Note 1 - Annen driftsinntekt

I denne posten inngår fakturerte beløp til andelseierene for dekning av felleskostnader

Note 2 - Lønnskostnad

Spesifikasjon av lønnskostnader	2021	2020
Lønn	740 000	740 000
Arbeidsgiveravgift	128 310	128 310
Styrehonorar	170 000	170 000
Sum	1 038 310	1 038 310

Foretaket har ikke fast ansatte og har ikke forpliktelser iht. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelse til ledende personer

Type ytelse	Styrets leder	Styrets nestleder
Lønn	740 000	
Pensjonsutgifter	0	0
Godtgjørelse til styremedlemmer	145 000	25 000



Note 3 - Honorar og lignende

Forretningsførsel ARB Regnskap AS
Kråkerøyveien 2B
1671 Kråkerøy

Det er kostnadsført kr. 97.725 inkl.mva. til forretningsførsel, inkassooppdrag og rådgivning i 2021.

Revisor Øst-Revisjon AS
Kråkerøyveien 2A
1671 Kråkerøy

Det er kostnadsført kr. 21.250 inkl. mva i revisjonshonorar for 2021. Det har ikke vært kostnader for annen rådgivning fra revisor.

Note 4 - Vedlikehold

Det er i løpet av 2021 utført rehabiliteringsarbeider som er bokført som vedlikehold. Vedlikeholdet er vurdert til å oppveie bortfallet av avskrivninger av bygningene. Følgende rehabiliteringsarbeider er gjort i løpet av 2021 (ikke uttømmende):

	Vedlikehold	
Malerarbeide	kr.	202.627
Blikkenslagerarbeid	kr.	176.000
VVS-arbeider og utstyr	kr.	79.548
EL-utbedringer/kontroll	kr.	125.927
Gressklipp/snømåking/beplantning	kr.	90.957
Låssystemer	kr.	54.320
SUM	kr.	729.379

Note 5 - Kommunale avgifter

Borettslaget har betalt følgende kommunale avgifter i løpet av 2021:

Vann, avløp, renovasjon, feiing	kr.	248.702
Festeavgift	kr.	19.106
Eiendomsskatt	kr.	92.865

Note 6 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Bygning og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar o.l	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	9 668 553	564 907	10 233 460
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	9 668 553	564 907	10 233 460
Akkumulerte avskr. 31.12.2021		(431 993)	(431 993)
Balansført verdi pr. 31.12.2021	9 668 553	132 914	9 801 467
Årets avskrivninger		54 051	54 051
Økonomisk levetid		10 - 15 år	
Avskrivningsplan		6,67 - 10 %	



Note 7 - Fordringer

Spesifikasjon	2021
Fordringer gjelder ikke innbetalt fellesutgifter 31.12	15.540

Note 8 - Bankinnskudd

I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med kr 34. Skyldig skattetrekk er kr 0.

Note 9 - Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner:

Pantegjeld er bokført til pålydende per 31.12 kr. 26.688.735 og er fordelt mellom Husbanken og DNB

Lån DNB	kr. 24.005.496
Lån Husbanken	kr. 2.683.239
SUM	kr. 26.688.735

Det er et lån i DNB som skal innfris 2052. Lånet har en flytende rentesats per 31.12.2021 på 2,20%
Lånet i Husbanken skal innfris i 2036 og har en flytende rentesats per 31.12.2021 på 0,896%

Bokført verdi av pantsatt eiendom er kr. 9.668.553 per 31.12.2021

Virkelig verdi av borettslagets eiendommer antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Note 10 - Annen kortsiktig gjeld

Bokført beløp per 31.12.2021 kan spesifiseres med følgende:

Skyldig beløp til andelseiere	kr. 5.594
Påløpte rentekostnader	kr. 3.420
SUM	kr. 9.014

Note 11 - Opplysning om disponible midler

Disponible midler per 01.01	kr. 184.967
Overskudd/underskudd i inntektsåret	kr. -1.224.610
Rehabilitering bygningene-overført til balansen	kr. 0
Endring anleggsmidler	kr. 0
Endring langsiktig gjeld	kr. 3.073.085
Avskrivninger	kr. 54.051
Disponible midler per 31.12	kr. 2.087.493

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	kr. 31.344
Bankinnskudd	kr. 2.200.700
Sum omløpsmidler	kr. 2.232.044
Korstiktig gjeld	kr. -144.551
Disponible midler per 31.12	kr. 2.087.493



Note 12 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	3 600	(13 845 165)	(13 841 565)
Årets resultat		(1 224 610)	(1 224 610)
Egenkapital 31.12.2021	3 600	(15 069 775)	(15 066 175)

Note 13 - Fortsatt drift

Borettslaget har negativ egenkapital per 31.12. Betydelig vedlikehold og rehabilitering av eiendommene siden 2016, som utgjør 9 flermannsboliger med treverkkonstruksjon, er årsaken til denne situasjonen. Oppgraderingen er finansiert gjennom langsiktig låneopptak i DNB ASA. Markedsverdien på eiendomsmassen ligger betydelig over bokførte verdier, slik at den reelle egekapitalsituasjonene er positiv.

Årsregnskapet er utarbeidet etter forutsetning om fortsatt drift.



ØST- REVISJON

Fredrikstad - Råde

Til generalforsamlingen i Kongsten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kongsten Borettslag` sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 1.224.610. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards of Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, 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.

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avvirket.

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 1 av 2



Revisors oppgaver og plikter

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>

Andre forhold

Borettslaget har ikke behandlet skattetreksmidler i samsvar med bestemmelsene i skattebetalingsloven § 5-12.

Fredrikstad, 16. juni 2022

Øst-Revisjon AS

Org.nr. 921 595 336

Per Erik Gluppe

Statsautorisert revisor

Fredrikstad
Øst-Revisjon AS
Org nr 921 595 336
Kråkerøyveien 2 A
1671 Kråkerøy

Råde
Øst-Revisjon BFT AS
Org nr 918 493 794
Mosseveien 60
1640 Råde



Hjemmeside
ost-revisjon.com
Side 2 av 2