



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONG SVERRES HUS 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: 25.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		376 389	353 290
Sum inntekter		376 389	353 290
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	7 987
Annen driftskostnad		207 027	237 238
Sum kostnader		224 142	245 225
Driftsresultat		152 247	108 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 687	618
Sum finansinntekter		2 687	618
Annen finanskostnad		66 260	45 097
Sum finanskostnader		66 260	45 097
Netto finans		-63 573	-44 479
Ordinært resultat før skattekostnad		88 674	63 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 674	63 586
Årsresultat		88 674	63 586
Totalresultat		88 674	63 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 674	63 586
Sum overføringer og disponeringer		88 674	63 586



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		8 692 000	8 692 000
Sum varige driftsmidler		8 692 000	8 692 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 692 000	8 692 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 732	19 255
Sum fordringer		3 732	19 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 288	442 785
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 288	442 785
Sum omløpsmidler		490 020	462 040
SUM EIENDELER		9 182 020	9 154 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 580 780	4 492 106
Sum opptjent egenkapital		4 580 780	4 492 106
Sum egenkapital		4 615 780	4 527 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 014 513	2 059 703
Øvrig langsiktig gjeld		2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 558 513	4 603 703
Sum langsiktig gjeld		4 558 513	4 603 703
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		508	265
Leverandørgjeld		7 220	21 768
Annen kortsiktig gjeld			1 197
Sum kortsiktig gjeld		7 727	23 230
Sum gjeld		4 566 240	4 626 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 182 020	9 154 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460212

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONG SVERRER HUS 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: 25.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		376 389	353 290
Sum inntekter		376 389	353 290
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	7 987
Annen driftskostnad		207 027	237 238
Sum kostnader		224 142	245 225
Driftsresultat		152 247	108 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 687	618
Sum finansinntekter		2 687	618
Annen finanskostnad		66 260	45 097
Sum finanskostnader		66 260	45 097
Netto finans		-63 573	-44 479
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 674	63 586
Årsresultat		88 674	63 586
Totalresultat		88 674	63 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 674	63 586
Sum overføringer og disponeringer		88 674	63 586



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS BORETTSLAG

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		8 692 000	8 692 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 692 000	8 692 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 732	19 255
Sum fordringer		3 732	19 255
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 288	442 785
Sum omløpsmidler		490 020	462 040
SUM EIENDELER		9 182 020	9 154 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 580 780	4 492 106



Sum opptjent egenkapital	4 580 780	4 492 106
Sum egenkapital	4 615 780	4 527 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 014 513	2 059 703
Øvrig langsiktig gjeld	2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 558 513	4 603 703
Sum langsiktig gjeld	4 558 513	4 603 703
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	508	265
Leverandørgjeld	7 220	21 768
Annen kortsiktig gjeld		1 197
Sum kortsiktig gjeld	7 727	23 230
Sum gjeld	4 566 240	4 626 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 182 020	9 154 040



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS 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



Årsmøte 2023

Kong Sverres Hus Borettslag

25. mai 2023

Selskapsnummer: 3313





Velkommen til årsmøte i Kong Sverres Hus 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:

25. mai 2023 kl. 17:00, OBOS, Storgaten 20.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Kong Sverres Hus 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

Isabeau Y Mehlen Hall 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

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 15 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Isabeau Y Mehlen Hall	Kong Sverres Gate 6
Styremedlem	Jørgen Larsen Nordvik	Kong Sverres Gate 6
Styremedlem	Gina Katinka Steidel	Kong Sverres Gate 6 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kongsverreshus@styrerrommet.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 Kong Sverres Hus Borettslag

Borettslaget består av 6 (7) andelsleiligheter.

Kong Sverres Hus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890964532, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1002 395

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.

Kong Sverres Hus 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

Styret ordnet med profesjonell fasadevask, samt vask av belegningsstein i bakgården og «fyller» sand.

Vibeke har jobbet mye med brannsikkerhet og rutinene rundt dette.

Styret hadde befaring på trærne i bakgården og arbeidet med å kutte de ned ble gjennomført våren 2023.



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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet til drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

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

Kommunale avgifter i Tønsberg kommune økte med i snitt 29,6% fra 2022 til 2023.

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 Kong Sverres Hus Borettslag.

Lån

Kong Sverres Hus Borettslag har lån i DNB.

Lånenr.: 12137826303

Lån utbetalt:	02.11.07	Førrige forfall:	30.03.23
Lånebeløp:	6 148 000,00	Saldo:	2 004 895,00
Ant.terminer:	167	Terminbeløp:	33 774,00
Flytende rente		Rentesats:	4,85% (Effektiv: Ukjent)

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Styret er i prosess med å undersøke muligheter for refinansiering av lånet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 4%.

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 5 % 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 Kong Sverres Hus Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kong Sverres Hus 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



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 Dokumentnr: SHCUL-1KYBK-8WLEA-WA0X2-6WKS8-NH88



KONG SVERRES HUS BORETTSLAG ORG.NR. 890 964 532, KUNDENR. 3313

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.	438 809	428 873	438 809	482 293
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	88 674	63 586	59 300	50 941
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-45 190	-53 649	-55 000	-47 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	43 484	9 937	4 300	3 941
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	482 293	438 810	443 109	486 234
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	490 020	462 040		
Kortsiktig gjeld	-7 727	-23 230		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	482 293	438 810		



KONG SVERRES HUS BORETTSLAG ORG.NR. 890 964 532, KUNDENR. 3313

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		111 450	98 746	98 100	114 111
Innkrevde felleskostnader	2	264 939	254 544	271 900	285 889
SUM DRIFTSINNTEKTER		376 389	353 290	370 000	400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-987	-1 000	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-7 000	-7 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 445	-4 078	-4 300	-4 400
Forretningsførerhonorar		-31 810	-30 880	-31 700	-33 400
Konsulenthonorar	6	-12 398	-1 666	-5 000	-5 000
Kontingenter		0	0	-3 200	0
Drift og vedlikehold	7	-24 169	-55 295	-69 500	-69 500
Forsikringer		-20 584	-18 794	-19 900	-22 244
Kommunale avgifter	8	-55 721	-53 291	-56 000	-66 400
Energi/fyring		-7 358	-8 253	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-44 928	-42 768	-45 300	-47 000
Andre driftskostnader	9	-5 615	-22 214	-14 800	-7 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-224 142	-245 225	-267 700	-282 059
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		152 247	108 065	102 300	117 941
DRIFTSRESULTAT		152 247	108 065	102 300	117 941
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 687	618	0	0
Finanskostnader	11	-66 260	-45 097	-43 000	-67 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-63 573	-44 479	-43 000	-67 000
ÅRSRESULTAT		88 674	63 586	59 300	50 941
Overføringer:					
Til annen egenkapital		88 674	63 586		



KONG SVERRES HUS BORETTSLAG
ORG.NR. 890 964 532, KUNDENR. 3313

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 822 800	7 822 800
Tomt		869 200	869 200
SUM ANLEGGSMIDLER		8 692 000	8 692 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	18 468
Andre kortsiktige fordringer	13	3 732	787
Driftskonto OBOS-banken		197 799	156 492
Sparekonto OBOS-banken		288 489	286 093
Innestående i andre banker		0	200
SUM OMLØPSMIDLER		490 020	462 040
SUM EIENDELER		9 182 020	9 154 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 5 000		35 000	35 000
Annen egenkapital	14	4 580 780	4 492 106
SUM EGENKAPITAL		4 615 780	4 527 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 014 513	2 059 703
Borettsinnskudd	16	2 544 000	2 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 558 513	4 603 703
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		7 220	21 768
Påløpte renter		508	265
Annen kortsiktig gjeld		0	1 197
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 727	23 230
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 182 020	9 154 040
Pantstillelse	17	11 141 750	11 141 750

Vedlegg 1

13 av 21

Årsrapport til styrerommet.no.pdf



9

Kong Sverres Hus Borettslag

Garantiansvar

0

0

Tønsberg, 27.04.2023

Styret i Kong Sverres Hus Borettslag

Isabeau Y Mehlen Hall/s/

Jørgen Larsen Nordvik/s/

Gina Katinka Steidel/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.

SKATTETREKSKONTO

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	264 939
Kapitalkostnader på IN-lån	105 126
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	6 324
Overført til kapitalkostnader	-111 450
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	264 939

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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 2021/2022, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 445.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-12 398

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 669
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 169

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-55 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-55 721

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-3 259
Møter, kurs, oppdateringer mv.	0
Bank- og kortgebyr	-2 307
Konstaterte tap	-48
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 615

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	291
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 396
SUM FINANSINTEKTER	2 687

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-66 260
SUM FINANSKOSTNADER	-66 260

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 692 000
Avgang tidligere	-869 200
SUM BYGNINGER	7 822 800

Gnr.1002/bnr.395

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**

Avregningskonto	3 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 732

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 692 928
Egenkapital fra IN tidligere	2 974 226
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-1 086 374
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 580 780

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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,6 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig, 2007	-6148000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 114 071
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	45 190
Nedbetalt tidligere, IN	2 974 226
Nedbetalt i år, IN	0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-2 014 513

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 2007 -2 544 000

SUM BORETTSINNSKUDD -2 544 000**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 544 000
Pantelån	2 014 513
Bregnede IN-forpliktelse	1 887 852
TOTALT	6 446 365

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

Bygninger	7 822 800
Tomt	869 200
TOTALT	8 692 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561626. 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](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 30.12.** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Utvendig oppussing av fasadene

Mindre reparasjoner av kledning og rekkverk, og maling av kledning, vinduer og portrom. Utføres i september -13 av Engers Malerfirma til en total kost ca. 110.000,- inkl mva.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 3313 **Selskapsnavn:** Kong Sverres Hus 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.