



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONG SVERRES HUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 19.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		425 736	376 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>425 736</b>	<b>376 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		209 969	207 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 084</b>	<b>224 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 652</b>	<b>152 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 968	2 687
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 968</b>	<b>2 687</b>
Annen finanskostnad		104 384	66 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 384</b>	<b>66 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 416</b>	<b>-63 573</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 236	88 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 692 000	8 692 000
Sum varige driftsmidler		8 692 000	8 692 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 692 000	8 692 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 899	3 732
Sum fordringer		52 899	3 732
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		536 128	486 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 128	486 288
Sum omløpsmidler		589 027	490 020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 684 016	4 580 780
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 684 016</b>	<b>4 580 780</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 719 016</b>	<b>4 615 780</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 979 157	2 014 513
Øvrig langsiktig gjeld		2 544 000	2 544 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 523 157</b>	<b>4 558 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 523 157</b>	<b>4 558 513</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 683	508
Leverandørgjeld		1 171	7 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 854</b>	<b>7 727</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 562 011</b>	<b>4 566 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 557895

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KONG SVERRER HUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 19.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 890 964 532  
KONG SVERRERES HUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		425 736	376 389
<b>Sum inntekter</b>		<b>425 736</b>	<b>376 389</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		209 969	207 027
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 084</b>	<b>224 142</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 652</b>	<b>152 247</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 968	2 687
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 968</b>	<b>2 687</b>
Annen finanskostnad		104 384	66 260
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 384</b>	<b>66 260</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 416</b>	<b>-63 573</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		103 236	88 674
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>



Organisasjonsnr: 890 964 532  
KONG SVERRES HUS BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 692 000	8 692 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 692 000	8 692 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		52 899	3 732
Sum fordringer		52 899	3 732
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		536 128	486 288
Sum omløpsmidler		589 027	490 020
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 684 016	4 580 780



Sum opptjent egenkapital	4 684 016	4 580 780
Sum egenkapital	4 719 016	4 615 780
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 979 157	2 014 513
Øvrig langsiktig gjeld	2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 523 157	4 558 513
Sum langsiktig gjeld	4 523 157	4 558 513
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 683	508
Leverandørgjeld	1 171	7 220
Sum kortsiktig gjeld	38 854	7 727
Sum gjeld	4 562 011	4 566 240
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>



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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3313

Kong Sverres Hus Borettslag



## 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:

19. juni 2024 kl. 17:00, digitalt på Teams.

### 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.

### Annen informasjon

Lenke til møtet vil bli lagt ut på Vibbo samt sendt på epost til andelseierne.

### 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

Monica Richardsen 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.pdf
- 2. Revisjonsberetning\_s.3313.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 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johney Shahoud

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Monica Richardsen	Langsundveien 537
Styremedlem	Jørgen Larsen Nordvik	Kong Sverres Gate 6
Styremedlem	Johney Nader Shahoud	Kong Sverres Gate 6
Varamedlem	Isabeau Y Mehlen Hall	Kong Sverres Gate 6

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [kongsverreshus@styrerommet.no](mailto:kongsverreshus@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes at kapitalkostnadene ble høyere enn budsjettet grunnet økte renter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt til drift og vedlikehold enn budsjettet.

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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter øker med 12,6% i 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kong Sverres Hus Borettslag.

### Lån

Kong Sverres Hus Borettslag har lån i DNB.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>482 293</b>	<b>438 809</b>	<b>482 293</b>	<b>550 173</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	103 236	88 674	50 941	35 734
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -35 356	-45 190	-47 000	-34 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>67 880</b>	<b>43 484</b>	<b>3 941</b>	<b>1 734</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>550 173</b>	<b>482 293</b>	<b>486 234</b>	<b>551 907</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	589 027	490 020		
Kortsiktig gjeld	-38 854	-7 727		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>550 173</b>	<b>482 293</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		139 740	111 450	114 111	151 977
Innkrevde felleskostnader	2	285 996	264 939	285 889	286 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>425 736</b>	<b>376 389</b>	<b>400 000</b>	<b>437 977</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-5 548	-4 445	-4 400	-5 000
Forretningsførerhonorar		-33 080	-31 810	-33 400	-35 100
Konsulenthonorar	6	-2 750	-12 398	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-9 390	-24 169	-69 500	-54 500
Forsikringer		-22 466	-20 584	-22 244	-24 000
Kommunale avgifter	8	-73 130	-55 721	-66 400	-80 500
Energi/fyring		-6 492	-7 358	-10 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 278	-44 928	-47 000	-50 028
Andre driftskostnader	9	-8 835	-5 615	-7 000	-9 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-227 084</b>	<b>-224 142</b>	<b>-282 059</b>	<b>-287 243</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>198 652</b>	<b>152 247</b>	<b>117 941</b>	<b>150 734</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>198 652</b>	<b>152 247</b>	<b>117 941</b>	<b>150 734</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	8 968	2 687	0	0
Finanskostnader	11	-104 384	-66 260	-67 000	-115 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 416</b>	<b>-63 573</b>	<b>-67 000</b>	<b>-115 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>103 236</b>	<b>88 674</b>	<b>50 941</b>	<b>35 734</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		103 236	88 674		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	7 822 800	7 822 800
Tomt		869 200	869 200
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 692 000</b>	<b>8 692 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		51 614	0
Andre kortsiktige fordringer	13	1 285	3 732
Driftskonto OBOS-banken		239 840	197 799
Sparekonto OBOS-banken		296 288	288 489
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>589 027</b>	<b>490 020</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 7 * 5 000		35 000	35 000
Annen egenkapital	14	4 684 016	4 580 780
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 719 016</b>	<b>4 615 780</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 979 157	2 014 513
Borettsinnskudd	16	2 544 000	2 544 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 523 157</b>	<b>4 558 513</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 171	7 220
Påløpte renter		29 361	508
Påløpte avdrag		8 322	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>38 854</b>	<b>7 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 281 027</b>	<b>9 182 020</b>
Pantstillelse	17	11 141 750	11 141 750
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.05.2024  
Styret i Kong Sverres Hus Borettslag

Monica Richardsen/s/

Jørgen Larsen Nordvik/s/

Johney Nader  
Shahoud/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 inntektsføres 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**

Felleskostnader	285 996
Kapitalkostnader på IN-lån	132 411
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 329
Overført til kapitalkostnader	-139 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>285 996</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 115</b>

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 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 548.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 750</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-1 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 000
Kostnader dugnader	-1 140
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 390</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-73 130
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-73 130</b>

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

Andre fremmede tjenester	-6 668
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 115
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-8 835</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 799
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 968</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-104 384
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 384</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

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	1 285
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 285</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 829 297
Egenkapital fra IN tidligere	2 974 226
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-1 119 507
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 684 016</b>

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. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.

Opprinnelig 2007	-6 148 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 159 261
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	35 356
Nedbetalt tidligere, IN	2 974 226
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 979 157
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 979 157</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd i 2007	-2 544 000
-----------------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-2 544 000</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 544 000
Pantelån	1 979 157
Påløpte avdrag	8 322
Beregnete IN-forpliktelser	1 854 719
<b>TOTALT</b>	<b>6 386 198</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 822 800
Tomt	869 200
<b>TOTALT</b>	<b>8 692 000</b>



## 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](mailto: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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@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.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## 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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6H10Z-0X2P8-5B5J3-NTH73-NY1PZ-BHXMMN



# 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."

**Haukvik, Ole Jarle**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 12:09:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6H1V0Z-0X2P8-5B5J3-NTH73-NY1PZ-BHXMMN

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>

19 av 21

Revisjonsberetning\_s.3313.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 3313 Selskapsnavn: Kong Sverres Hus Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.