



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRONPRINSENGATE 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### 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, 18.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		769 024	755 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>769 024</b>	<b>755 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 631	18 631
Annen driftskostnad		563 422	590 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>616 283</b>	<b>643 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>152 741</b>	<b>112 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 840	4 787
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 840</b>	<b>4 787</b>
Annen finanskostnad		116 445	77 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 445</b>	<b>77 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 605</b>	<b>-73 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 136	39 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		7 252 246	7 252 246
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		225 121	243 752
Sum varige driftsmidler		7 477 367	7 495 998
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		7 490 296	7 495 998
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 647	21 915
Sum fordringer		5 647	21 915
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 385	285 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 385	285 668
Sum omløpsmidler		286 032	307 584
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 950 102	1 907 966
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 950 102</b>	<b>1 907 966</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 951 302</b>	<b>1 909 166</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 853 189	3 965 195
Øvrig langsiktig gjeld		1 916 665	1 903 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 769 854</b>	<b>5 868 995</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 769 854</b>	<b>5 868 995</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		908	445
Leverandørgjeld		54 263	5 150
Annen kortsiktig gjeld			19 824
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>55 171</b>	<b>25 420</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 825 025</b>	<b>5 894 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404904

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 058 935  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KRONPRINSENSGATE 4 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Ingvild Jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

**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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 950 058 935  
KRONPRINSENGATE 4 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		769 024	755 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>769 024</b>	<b>755 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 631	18 631
Annen driftskostnad		563 422	590 388
<b>Sum kostnader</b>		<b>616 283</b>	<b>643 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>152 741</b>	<b>112 683</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 840	4 787
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 840</b>	<b>4 787</b>
Annen finanskostnad		116 445	77 927
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>116 445</b>	<b>77 927</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-110 605</b>	<b>-73 140</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 136	39 543
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>



Organisasjonsnr: 950 058 935  
KRONPRINSENSGATE 4 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 252 246	7 252 246
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		225 121	243 752
Sum varige driftsmidler		7 477 367	7 495 998
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		7 490 296	7 495 998
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		5 647	21 915
Sum fordringer		5 647	21 915
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 385	285 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 385	285 668
Sum omløpsmidler		286 032	307 584
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 950 102	1 907 966
Sum opptjent egenkapital	1 950 102	1 907 966
Sum egenkapital	1 951 302	1 909 166
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 853 189	3 965 195
Øvrig langsiktig gjeld	1 916 665	1 903 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 769 854	5 868 995
Sum langsiktig gjeld	5 769 854	5 868 995
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	908	445
Leverandørgjeld	54 263	5 150
Annen kortsiktig gjeld		19 824
Sum kortsiktig gjeld	55 171	25 420
Sum gjeld	5 825 025	5 894 415
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>



Organisasjonsnr: 950 058 935  
KRONPRINSENGATE 4 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

3556 Kronprinsensgate 4 Borettslag





## Til andelseierne i Kronprinsensgate 4 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 9.5.2023 kl. 18.00 i garasjen.**

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kronprinsensgate 4 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



Kronprinsensgate 4 Borettslag

## Innkallelse til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Kronprinsensgate 4 Borettslag  
avholdes torsdag 9.5.2023 kl. 18.00 i garasjen.

---

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 19.4.2023  
Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Svein Monrad /s/ Hanne Christine Sæther /s/

Jonas Røvang Karlsen /s/ Sohrab Sekandar /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 4.5.2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Svein Monrad	Kronprinsens Gate 4
Nestleder	Hanne Christine Sæther	Kronprinsens Gate 4
Styremedlem	Jonas Røvang Karlsen	Kronprinsens Gate 4
Styremedlem	Sohrab Sekandar	Kronprinsens Gate 4
Varamedlem	May Kvalvik	Kronprinsens Gate 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Hanne Christine Sæther Kronprinsens Gate 4

### Valgkomité

Neelab Sekandar Kronprinsens Gate 4

### Styret

Styret kan kontaktes e-post [kronprinsensgate4@styrerommet.no](mailto:kronprinsensgate4@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no/kronprinsensgate4](http://Vibbo.no/kronprinsensgate4). Her er også informasjon om din bolig.

### Generelle opplysninger om Kronprinsensgate 4 Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Kronprinsensgate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950058935, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 300 bnr. 729.

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. Kronprinsensgate 4 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 PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Styre har under året fokusert på følgende:

- Kostnadskontroll
- Høyere kvalitet på innkjøpte tjenester.

Styret påpeker at kostnadskontroll og heving av kvaliteten på innkjøpte tjenester er noe som også må følges opp videre av det nye styret.

### 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.

BESKYTTET



Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr. 40.000 mer enn budsjettert og skyldes i hovedsak elektro (elbil).  
Finanskostnader er kr. 30.000 mer enn budsjettert og skyldes i økning i lånerenten i 2022.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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 frem budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 122.480 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er i budsjettet økt med 5 %, men faktisk økning er blitt 15 % fra 1.1.2023 (eiendomsskatt uforandret).

Denne økning var ikke kjent på budsjetteringstidspunktet i oktober. Vi anbefaler at budsjettet for 2023 oppjusteres med kr. 20.000 for kommunale avgifter.

### 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 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 borettslagets egen skadehistorikk.

### Lån

Kronprinsensgate 4 Borettslag har lån i OBOS Banken. Flytende rent er nå 4,55 % nom. som tilsvarer hva det ble budsjettert med.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er økt 4,2 % fra 1.1.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er uforandret kr 200 pr. andelsleilighet.



## **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 10 % økning av felleskostnadene som ble besluttet av styret med virkning fra 1.1.2023. Borettslagets likviditet er tilfredsstillende.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Kronprinsensgate 4 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Kronprinsensgate 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 og endringer i disponible midler 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 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 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Kronprinsensgate 4 Borettslag

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 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>.

Sarpsborg, 18. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KRONPRINSENGATE 4 BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 935, KUNDENR. 3556

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>282 164</b>	<b>346 433</b>	<b>282 164</b>	<b>230 861</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	42 136	39 543	127 000	80 000
Tilbakeføring av avskrivning 14	18 631	18 631	0	20 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-112 006	-122 443	-127 000	-97 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-51 303</b>	<b>-64 269</b>	<b>0</b>	<b>3 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>230 861</b>	<b>282 164</b>	<b>282 164</b>	<b>233 861</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	286 032	307 584		
Kortsiktig gjeld	-55 171	-25 420		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>230 861</b>	<b>282 164</b>		

BESKYTTET



## KRONPRINSENGATE 4 BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 935, KUNDENR. 3556

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	768 024	754 452	753 000	845 000
Andre inntekter	3	1 000	1 480	1 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>769 024</b>	<b>755 932</b>	<b>754 000</b>	<b>845 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Avskrivninger	14	-18 631	-18 631	0	-20 000
Revisjonshonorar	6	-4 375	-3 625	-4 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-40 830	-39 835	-42 000	-44 000
Konsulenthonorar	7	-2 300	-4 175	-5 000	0
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-122 480	-181 719	-82 000	-106 000
Forsikringer		-40 197	-37 131	-39 000	-44 000
Kommunale avgifter	9	-152 637	-129 446	-129 000	-133 000
Energi/fyring		-76 878	-68 745	-60 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 003	-70 212	-79 000	-70 000
Andre driftskostnader	10	-47 322	-53 100	-64 000	-65 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-616 283</b>	<b>-643 249</b>	<b>-540 000</b>	<b>-593 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>152 741</b>	<b>112 683</b>	<b>214 000</b>	<b>252 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 840	4 787	0	0
Finanskostnader	12	-116 445	-77 927	-87 000	-172 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-110 605</b>	<b>-73 140</b>	<b>-87 000</b>	<b>-172 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>42 136</b>	<b>39 543</b>	<b>127 000</b>	<b>80 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		42 136	39 543		

BESKYTTET



### KRONPRINSENGATE 4 BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 935, KUNDENR. 3556

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 922 246	6 922 246
Tomt		330 000	330 000
Andre varige driftsmidler	14	225 121	243 752
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 490 296</b>	<b>7 495 998</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		5 647	21 915
Driftskonto OBOS-banken		125 230	131 801
Sparekonto OBOS-banken		155 155	153 867
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>286 032</b>	<b>307 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 950 102	1 907 967
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 951 302</b>	<b>1 909 167</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 853 189	3 965 195
Borettsinnskudd	16	1 903 800	1 903 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 769 854</b>	<b>5 868 995</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		54 263	5 150
Påløpte renter		908	445
Annen kortsiktig gjeld		0	19 824
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>55 171</b>	<b>25 420</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 776 328</b>	<b>7 803 581</b>

BESKYTTET



Pantstillelse	18	6 105 000	6 105 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 11.4.2023

Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Svein Monrad /s/ Jonas Røvang Karlsen /s/

Sohrab Sekandar /s/ Hanne Christine Sæther /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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	768 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>768 024</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Leie av fryseboks	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 000</b>

## NOTE: 4

BESKYTTET

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -4 230

**SUM PERSONALKOSTNADER -4 230**

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 300

**SUM KONSULENTHONORAR -2 300**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -3 005

Drift/vedlikehold elektro -60 130

Drift/vedlikehold heisanlegg -24 556

Drift/vedlikehold brannsikring -23 355

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -4 086

Kostnader dugnader -7 349

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -122 480**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -55 995

Kommunale avgifter -96 642

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -152 637**

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-179
Lyspærer og sikringer	-1 063
Vaktmestertjenester	-11 475
Renhold ved firmaer	-31 413
Andre fremmede tjenester	-146
Trykksaker	-495
Andre kontorkostnader	-485
Bankgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-47 322</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 352
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 384
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 840</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-116 377
Renter på leverandørgjeld	-68
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-116 445</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	5 465 000
Innstallering heis 2006/2007	807 663
Innglassing av balkonger 2014	649 583
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 922 246</b>

Tomten ble kjøpt i 2002. Gnr. 300 Bnr. 729

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvarslingsanlegg**

Tilgang 2020	279 461
Avskrevet tidligere	-35 709
Avskrevet i år	-18 631
	225 121
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>225 121</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-18 631</b>

BESKYTTET



**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,30 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	234 805
Nedbetalt i år	112 006
	<b>-3 853 189</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 853 189</b>

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 903 800
------------------	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 903 800</b>
----------------------------	-------------------

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-12 865</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 903 800
Pantelån	3 853 189
<b>TOTALT</b>	<b>5 756 989</b>

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

Bygninger	6 922 246
Tomt	330 000
<b>TOTALT</b>	<b>7 252 246</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78962578. 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.

Selvom borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Elbil ladeanlegg	Anlegg installert i 2022
2021	Utbedring heis	Reparasjon og vedlikehold heis
2018 - 2018	Oppgradering av uteplass	Uteplass er utbedret og oppgradert med fliser
2014 - 2014	Innglassing av verandaer	Det er foretatt innglassing av alle verandaer i borettslaget



Kronprinsensgate 4 Borettslag

3556 Kronprinsensgate 4 Borettslag

## 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.  
Hvis 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

Kronprinsensgate 4 Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



Kronprinsensgate 4 Borettslag



Kronprinsensgate 4 Borettslag



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.