



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Grethe Gustavsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		739 016	703 618
<b>Sum inntekter</b>		<b>739 016</b>	<b>703 618</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		17 078	
Annen driftskostnad		480 092	456 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>531 400</b>	<b>484 595</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>207 616</b>	<b>219 023</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 517	4 203
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 517</b>	<b>4 203</b>
Annen finanskostnad		99 769	109 569
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>99 769</b>	<b>109 569</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 252</b>	<b>-105 366</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 364	113 657
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		262 383	
Sum varige driftsmidler		7 514 629	7 252 246
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 514 629	7 252 246
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		24 811	62 170
Sum fordringer		24 811	62 170
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		389 333	158 135
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		389 333	158 135
Sum omløpsmidler		414 144	220 305
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 928 772</b>	<b>7 472 550</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 868 423	1 756 059
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 868 423</b>	<b>1 756 059</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 869 623</b>	<b>1 757 259</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		4 087 638	3 763 018
Øvrig langsiktig gjeld		1 903 800	1 903 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 991 438</b>	<b>5 666 818</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 991 438</b>	<b>5 666 818</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		443	649
Leverandørgjeld		67 268	47 824
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 711</b>	<b>48 473</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 059 149</b>	<b>5 715 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 928 772</b>	<b>7 472 550</b>



## TILLEGG

### Innkallelse til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Kronprinsensgate 4 Borettslag  
avholdes mandag 8.3.2021 kl. 17.00 på Fredrikstad Handelsstands Forening.  
Det kan komme endringer i hvor møtet avholdes grunnet hensyn til  
smittevern.

---

#### TILLEGG TIL INNKALLELSE

Under følger saker til behandling på ordinær generalforsamling.

Sakene var dessverre falt ut av den opprinnelige innkallelsen.

#### 6. SAKER TIL BEHANDLING – FREMMET AV STYRET

- A) Vurdering av annen leverandør av bredbånd og kabel-tv
- B) Se på muligheter for ny type heis
- C) Leiligheter kontrolleres / ettersyn for å se om leiligheter er i h.t. originale tegninger o.s.v. slik at dette er i orden før et evt salg.

Fredrikstad, 26.2.2021

Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Kari Agnete Gimle /s/

Terje Edvardsen /s/

May Kvalvik /s/



**Registreringsblankett  
ved ordinær generalforsamling i  
Kronprinsensgate 4 Borettslag 8.3.2021**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

Andelseierens navn:

Andelseierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med 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. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Hvis du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

.....  
..

**FULLMAKT**

Andelseier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget 8.3.2021

.....  
**Andelseiers signatur**

.....  
**(Dato)**



## **Til andelseierne i Kronprinsensgate 4 Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, mandag 8.3.2021 kl. 17.00 i garasjen.**

Innkallelsen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp 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.**



## Innkallelse til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Kronprinsensgate 4 Borettslag  
avholdes mandag 8.3.2021 kl. 17.00 på Fredrikstad Handelsstands Forening.  
Det kan komme endringer i hvor møtet avholdes grunnet hensyn til smittevern.**

---

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. FORSLAG OM EKSTERN STYRELEDER.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Fredrikstad, 3.2.2021  
Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Kari Agnete Gimle /s/

Terje Edvardsen /s/

May Kvalvik /s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Agnete Gimle	Kronprinsens Gate 4
Styremedlem	Terje Edvardsen	Kronprinsens Gate 4
Styremedlem	May Kvalvik	Kronprinsens Gate 4
Varamedlem	Randi Niklassen Karlsen	Kronprinsens Gate 4
Varamedlem	Andre Knudsen	Kronprinsens Gate 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Kari Agnete Gimle Kronprinsens Gate 4

#### Varadelegert

Terje Edvardsen Kronprinsens Gate 4

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med adresse Kronprinsens Gate 4. 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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Kronprinsensgate 4 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



### **Styrets arbeid 2020 samt første kvartal 2021**

Styret har i 2020 bl.a. arbeidet med 16 saker nevnt under på 5 styremøter:

- 1 Økonomisk rapporter
- 2 Legionella kontroll mars 2020
- 3 Nøkler for leiligheter og fellesgang , samt boder og p-kjeller er bestilt og levert
- 4 Fredrikstad Brannvesen , slik at disse legges i nøkkelsafe  
Kontroll av garasje plass nr 06 er utført av Fredrikstad Brannvesen ved Mads Bruun 23.06.2020 pga lagring av brannfarlig materialer
- 5 sender søknad til Fredrikstad brannvesen om å søke om utsettelse for å skaffe nye branntegninger til Kronprinsensgate 4 borettslag frem til 2022
- 6 Forlenge avtale med Gaardsservice
- 7 Ny installert brannvarsling er ferdig og koblet opp mot brannvesenet.  
Årlige kostnader ca 25 000,-
- 8 Nye andelseiere Janne Gudevold samt Heidi og Svein Monrad ønskes velkommen
- 9 Gjennomgåelse av budsjett for 2021
- 10 Styret sendte søknad om utsettelse vedrørende nye branntegninger i Kronprinsens gate 4 borettslag til Fredrikstad brannvesen (innvilget)
- 11 Heis i kronprinsens gate 4 i ustand, utbedring bestilles når tilbudet er mottatt fra TKS heis (utbedret )
- 12 Brannøvelse med Fredrikstad Brannvesen blir utsatt på ubestemt tid pga korona
- 13 Fredrikstad Kommune har nå ansvar for å sette ut og tømme alle søppel dunker. Nøkkel til garasjeport er levert og kvittering er mottatt .
- 14 Skiftet tilbakeslagsventil i kjeller pga grunnvann kom inn i kjeller, dette ble utbedret av Pentex AS og Gaards service as
- 15 Styret er innstilt på å hente ny styreleder utenifra .f.eks Olav Berger (tidl. OBOS megler).
- 16 Varsel vedrørende brannvarslingsutstyr er sendt alle beboere, slik at informasjonen om at ingen har lov til og fjerne dette utstyret . Ved utrykning fra brannvesen vil da kostnader bli fakturet den beboer som har utført denne handlingen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 739.016 som er i h.t. budsjettet. Andre inntekter består i refusjon fra fellesstrøm til to andelseiere.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 531.400. Dette er kr 280.757 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utsatt vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 112.364 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 346.433 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Borettslagets likviditet er god.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 97.000 til vedlikehold som omfatter brannsikkerhet.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vann- og avløpsavgift samt renovasjon er økt ca 2,75 %. Eiendomsskatt er beholdt uforandret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8,3. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kronprinsensgate 4 Borettslag.

**Lån**

Kronprinsensgate 4 Borettslag har annuitetslån i OBOS Banken som er innfridd iht bet.planen 30.12.2046. Lånets nominelle flytende rente er p.t. 1,98 %  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Dette er økt 2 % med virkning fra 1.1.2021 i tråd med forventet lønn- og kostnadsvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

**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 2021.

I budsjettet er det lagt inn en regulering på 2 % økning fra 1.1.2021

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kronprinsensgate 4 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Kronprinsensgate 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

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



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 12. februar 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

(2)



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>171 832</b>	<b>162 719</b>	<b>171 832</b>	<b>346 433</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	112 364	113 657	-202 857	121 000
Tilbakeføring av avskrivning	14 17 078	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -279 461	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 4 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -3 875 380	-104 544	-116 044	-121 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>174 601</b>	<b>9 113</b>	<b>-318 901</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>346 433</b>	<b>171 832</b>	<b>-147 070</b>	<b>346 433</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	414 144	220 305
Kortsiktig gjeld	-67 711	-48 473
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>346 433</b>	<b>171 832</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	738 216	703 068	738 000	738 000
Andre inntekter	3	800	550	400	1 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>739 016</b>	<b>703 618</b>	<b>738 400</b>	<b>739 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 525	-3 525	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-25 000	-25 000	-30 000
Avskrivninger	14	-17 078	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 500	-3 500	-3 600	-4 000
Forretningsførerhonorar		-39 055	-37 915	-39 060	-42 000
Konsulenthonorar	7	-9 740	-8 611	-5 000	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-111 401	-74 670	-388 000	-97 000
Forsikringer		-34 285	-30 812	-33 400	-36 000
Kommunale avgifter	9	-124 378	-118 102	-124 472	-128 000
Energi/fyring		-28 064	-45 199	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 028	-75 900	-78 200	-79 000
Andre driftskostnader	10	-50 241	-58 962	-59 500	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-531 400</b>	<b>-484 595</b>	<b>-812 157</b>	<b>-538 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>207 616</b>	<b>219 023</b>	<b>-73 757</b>	<b>201 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 517	4 203	500	0
Finanskostnader	12	-99 769	-109 569	-129 600	-80 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 252</b>	<b>-105 366</b>	<b>-129 100</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>112 364</b>	<b>113 657</b>	<b>-202 857</b>	<b>121 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		112 364	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 922 246	6 922 246
Tomt		330 000	330 000
Andre varige driftsmidler	14	262 383	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 514 629</b>	<b>7 252 246</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsførte kostnader		24 811	62 170
Driftskonto OBOS-banken		235 799	154 715
Sparekonto OBOS-banken		153 534	3 420
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>414 144</b>	<b>220 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 928 772</b>	<b>7 472 550</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		1 868 423	1 756 059
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 869 623</b>	<b>1 757 259</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 087 638	3 763 018
Borettsinnskudd	16	1 903 800	1 903 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 991 438</b>	<b>5 666 818</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		67 268	47 824
Påløpte renter		443	649
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 711</b>	<b>48 473</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 928 772</b>	<b>7 472 550</b>
Pantstillelse	17	6 105 000	6 105 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 3.2.2021  
Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Kari Agnete Gimle /s/

Terje Edvardsen /s/

May Kvalvik /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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	738 216
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>738 216</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Leie av fryseboks	800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>800</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</b>



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 2019/2020, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

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

Juridisk bistand	-3 594
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 146
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 740</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-5 480
Drift/vedlikehold VVS	-33 996
Drift/vedlikehold elektro	-16 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-350
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 197
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 158
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-111 401</b>

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

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

Eiendomsskatt	-50 784
Kommunale avgifter	-73 594
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-124 378</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 273
Vaktmestertjenester	-10 132
Renhold ved firmaer	-30 063
Kontor- og datarekvisita	-621
Trykksaker	-633
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-183
Bankgebyr	-2 070
Velferdskostnader	-276
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-50 241</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	114
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 517</b>

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

OBOS Boligkreditt	-4 535
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-27 787
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 167
Renter på leverandørgjeld	-280
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-99 769</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		
Opprinnelig 2020	279 461	
Avskrevet i år	-17 078	
		262 383
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>262 383</b>

---

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-17 078</b>
--------------------------------	--	----------------

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-3 999 578	
Nedbetalt tidligere	236 560	
Nedbetalt i år	3 763 018	
		0

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	112 362	
		-4 087 638
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 087 638</b>

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

Opprinnelig 1983		-1 903 800
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-1 903 800</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 903 800
Pantelån	4 087 638
<b>TOTALT</b>	<b>5 991 438</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

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

**3. GODTGJØRELSER**

Styret foreslår generalforsamlingen godkjenner styrehonorar på kr. 30.000 til styret for perioden 2020/2021.

**4. INNKOMNE SAKER**

Forslag om valg av ekstern styreleder i borettslaget

Styret mener det bør være en ekstern styreleder for kommende periode og har forespurt Olav Berger som har sagt selg villig. Han er mangeårig eiendomsmegler i OBOS, er 67 år og bosatt på Prestelandet. Hans egenbeskrivelse:

Jeg har vært ansatt i FOBBL/OBOS fra 1982 til 2020.

De første årene arbeidet jeg med regnskap og forvaltning for så å gå over til eiendomsmegling.

I dag er jeg pensjonist og er aktiv som styremedlem/leder i fem borettslag.

Mye av arbeidet foregår fra hjemmekontor, og det er viktig at styret også innehar en andelseier som er beboerkontakt.

Som styreleder og sekretær innkaller og leder jeg styremøtene samt fører styreprotokoll og holder løpende kontakt med OBOS.

Førsteårs valg vil eventuelt gjelde for ett år.

Forhåndsgodkjent styrehonorar som styreleder er kr 30.000 som utbetales etter avholdt årsmøte 2022.

**Styrets innstilling:**

Hvis Olav Berger blir valgt, ber styret om fullmakt til å inngå avtale med ham for 1 år.



## TILLEGG

### Innkallelse til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Kronprinsensgate 4 Borettslag  
avholdes mandag 8.3.2021 kl. 17.00 på Fredrikstad Handelsstands Forening.  
Det kan komme endringer i hvor møtet avholdes grunnet hensyn til  
smittevern.

---

#### TILLEGG TIL INNKALLELSE

Under følger saker til behandling på ordinær generalforsamling.

Sakene var dessverre falt ut av den opprinnelige innkallelsen.

#### 6. SAKER TIL BEHANDLING – FREMMET AV STYRET

- A) Vurdering av annen leverandør av bredbånd og kabel-tv
- B) Se på muligheter for ny type heis
- C) Leiligheter kontrolleres / ettersyn for å se om leiligheter er i h.t. originale tegninger o.s.v. slik at dette er i orden føre et evt salg.

Fredrikstad, 26.2.2021

Styret i Kronprinsensgate 4 Borettslag

Kari Agnete Gimle /s/

Terje Edvardsen /s/

May Kvalvik /s/



## 5 VALG

På valg: Kari Gimle (leder) og Terje Edvardsen

### FØLGENDE PERSON INNSTILLES TIL NYTT STYRE:

#### A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Olav Berger                      Prestelandet 3 C

Se sak 4 for utfyllende informasjon.

#### B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Stein Monrad                      Kronprinsens gate 4

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

May Kvalvik                      Kronprinsensgate 4

#### C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Terje Edvardsen                      Kronprinsensgate 4

2. Magnhild Berger                      Kronprinsensgate 4

#### D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Svein Monrad                      Kronprinsensgate 4

#### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

May Kvalvik                      Kronprinsensgate 4

Styret som valgkomite for Kronprinsensgate 4 Borettslag

**Annen informasjon om borettslaget****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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Parkering**

Hver leilighet disponerer en biloppstillingsplass i borettslagets garasjekjeller.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS, Storgaten 5 ved person oppmøte. Eller mail med kopi av legitimasjon til [ostfold@obos.no](mailto:ostfold@obos.no). Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtalenummer 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.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**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.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Bærekraft**

Borettslaget har i 2020/21 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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