



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 890 461
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRØGERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		672 000	672 000
Sum inntekter		672 000	672 000
Kostnader			
Lønnskostnad		40 431	34 230
Annen driftskostnad		407 878	391 705
Sum kostnader		448 309	425 935
Driftsresultat		223 691	246 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210	596
Sum finansinntekter		210	596
Annen finanskostnad		51 746	64 599
Sum finanskostnader		51 746	64 599
Netto finans		-51 536	-64 003
Ordinært resultat før skattekostnad		172 155	182 062
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 155	182 062
Årsresultat		172 155	182 062
Totalresultat		172 155	182 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 155	182 062
Sum overføringer og disponeringer		172 155	182 062



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 591 352	4 591 352
Sum varige driftsmidler		4 591 352	4 591 352
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 591 352	4 591 352
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 158	502 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 158	502 823
Sum omløpsmidler		561 158	502 823
SUM EIENDELER		5 152 511	5 094 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 167 683	995 527
Sum opptjent egenkapital		1 167 683	995 527
Sum egenkapital		1 169 083	996 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 181 482	2 299 250
Øvrig langsiktig gjeld		1 771 000	1 771 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 952 482	4 070 250
Sum langsiktig gjeld		3 952 482	4 070 250
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 086	26 373
Leverandørgjeld		4 285	625
Skyldige offentlige avgifter		71	
Annen kortsiktig gjeld		504	
Sum kortsiktig gjeld		30 946	26 998
Sum gjeld		3 983 428	4 097 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 152 511	5 094 176



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 555257

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 890 461
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KRØGERLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 29.07.2021



Organisasjonsnr: 953 890 461
KRØGERLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		672 000	672 000
Sum inntekter		672 000	672 000
Kostnader			
Lønnskostnad		40 431	34 230
Annen driftskostnad		407 878	391 705
Sum kostnader		448 309	425 935
Driftsresultat		223 691	246 065
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		210	596
Sum finansinntekter		210	596
Annen finanskostnad		51 746	64 599
Sum finanskostnader		51 746	64 599
Netto finans		-51 536	-64 003
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		172 155	182 062
Årsresultat		172 155	182 062
Totalresultat		172 155	182 062
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 155	182 062
Sum overføringer og disponeringer		172 155	182 062



Organisasjonsnr: 953 890 461
KRØGERLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 591 352	4 591 352
Sum varige driftsmidler		4 591 352	4 591 352

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 591 352	4 591 352
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Sum fordringer		0	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 158	502 823
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 158	502 823

Sum omløpsmidler		561 158	502 823
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		5 152 511	5 094 176
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 400	1 400
Sum innskutt egenkapital		1 400	1 400

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 167 683	995 527
Sum opptjent egenkapital		1 167 683	995 527



Sum egenkapital	1 169 083	996 927
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 181 482	2 299 250
Øvrig langsiktig gjeld	1 771 000	1 771 000
Sum annen langsiktig gjeld	3 952 482	4 070 250
Sum langsiktig gjeld	3 952 482	4 070 250
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	26 086	26 373
Leverandørgjeld	4 285	625
Skyldige offentlige avgifter	71	
Annen kortsiktig gjeld	504	
Sum kortsiktig gjeld	30 946	26 998
Sum gjeld	3 983 428	4 097 248
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 152 511	5 094 176



Organisasjonsnr: 953 890 461
KRØGERLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Krøgerløkka Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26. mai 2021 kl. 18.00 på Redningen på Vallø.

Innkallingen 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 Krøgerløkka 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 dersom 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.

VIKTIG

Da det fremdeles er regler vi må følge pga Corona, må styret ha beskjed om hvem som kommer på generalforsamlingen. **Beskjed gis på SMS til Ellen innen tirsdag 25.05. – tlf: 977 28 190.**

OBS!!!

Alle må ha på munnbind når vi går inn på Redningen.



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING
for
KRØGERLØKKA BORETTSLAG
PÅ "REDNINGEN", Vallø

Onsdag 26.05.2021 KL 18.00

SAKSLISTE

1. Konstituering
2. Årsberetning
3. Årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Valg
 - Nestleder
 - Sekretær
 - 3 varamedlemmer
 - 1 representant til OBOS' generalforsamling
 - 1 vararepresentant til OBOS' generalforsamling
 - 2 representanter til valgkomite
6. Vedlikehold av fellesarealer
7. Avslutning

000000000000

Det vil bli avholdt allmannamøte etter generalforsamlingen, hvor følgende vil bli tatt opp:

- Diskusjon om forskjønnelse av Krøgerløkka borettslag
 - Hva ønsker vi å gjøre, og hva blir konsekvensene i forhold til husleia
- Eventuelt

Vi avslutter med Redningens deilige pizza.

VEL MØTT!!



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ellen Bye	Gullstjerneveien 2
Styremedlem	Kjetil Nilsen	Gullstjerneveien 22
Styremedlem	Lars Jacob Sørebo	Gullstjerneveien 1
Varamedlem	Ellen Kielland	Gullstjerneveien 12
Varamedlem	Arne Nordbotten	Gullstjerneveien 8
Varamedlem	Hans Henrik Thorbjørnsen	Gullstjerneveien 14

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ellen Bye Gullstjerneveien 2

Varadelegert

Kjetil Nilsen Gullstjerneveien 22

Valgkomiteen

Jan-Otto Bye

Gullstjerneveien 2

Halvor Hjørnevik

Gullstjerneveien 10

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

Generelle opplysninger om Krøgerløkka Borettslag

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.

Krøgerløkka Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953890461, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Gullstjerneveien 1 - 3

Gullstjerneveien 2 - 24

Gårds- og bruksnummer :

140 1001 1002

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.

Krøgerløkka 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 BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 672 000,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 448 309,-.

Resultat

Årets resultat på kr 172 155,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt 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 530 212,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig 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 fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Krøgerløkka Borettslag har lån i Husbank og OBOS banken.

Betegnelse	Lånear:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS602	<u>11475083 9</u>	296 921,00	01.07.21	12 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	0,8% flytende rente	Ukjent	Nei
OBOSK01	<u>98207532630</u>	1 872 059,00	30.03.21	242 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	2,05% flytende rente	2,13%	Nei

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

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.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Krøgerløkka Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Krøgerløkka Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HABN8-KDFXD-DUOD7-FU4NL-3A3PA-CEEL2



KRØGERLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 953 890 461, KUNDENR. 3236

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	475 825	404 540	475 825	530 212
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	172 155	182 062	129 000	123 300
Fradrag for avdrag på langs. lån 12	-117 768	-110 777	-109 000	-123 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	54 387	71 285	20 000	300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	530 212	475 825	495 825	530 512
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	561 158	502 823		
Kortsiktig gjeld	-30 946	-26 998		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	530 212	475 825		



KRØGERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 953 890 461, KUNDENR. 3236

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	672 000	672 000	672 000	672 000
SUM DRIFTSINNEKTER		672 000	672 000	672 000	672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 431	-4 230	-4 600	-11 000
Styrehonorar	4	-32 000	-30 000	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-4 285	-4 160	-4 300	-4 400
Forretningsførerhonorar		-74 440	-72 625	-74 800	-76 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-2 000
Kontingenter		-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Drift og vedlikehold	6	-36 169	-35 924	-67 000	-67 000
Forsikringer		-58 425	-54 150	-56 400	-61 000
Kommunale avgifter	7	-152 417	-144 730	-148 000	-166 600
TV-anlegg/bredbånd		-72 801	-71 073	-71 400	-75 700
Andre driftskostnader	8	-6 541	-6 243	-8 700	-8 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-448 309	-425 935	-472 000	-506 700
DRIFTSRESULTAT		223 691	246 065	200 000	165 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	210	596	0	0
Finanskostnader	10	-51 746	-64 599	-71 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-51 536	-64 003	-71 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		172 155	182 062	129 000	123 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		172 155	182 062		



KRØGERLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 953 890 461, KUNDENR. 3236

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	4 207 073	4 207 073
Tomt		384 280	384 280
SUM ANLEGGSMIDLER		4 591 353	4 591 353
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		561 158	502 823
SUM OMLØPSMIDLER		561 158	502 823
SUM EIENDELER		5 152 511	5 094 176
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 14 * 100		1 400	1 400
Opptjent egenkapital		1 167 683	995 527
SUM EGENKAPITAL		1 169 083	996 927
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 181 482	2 299 250
Borettsinnskudd	13	1 771 000	1 771 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 952 482	4 070 250
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 285	625
Skyldige offentlige avgifter	14	71	0
Påløpte renter		1 984	3 509
Påløpte avdrag		24 102	22 864
Annen kortsiktig gjeld	15	504	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		30 946	26 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 152 511	5 094 176



9

Krøgerløkka Borettslag

Pantstillelse	16	3 075 000	3 075 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 7.4.2021
Styret i Krøgerløkka Borettslag

Ellen Bye/s/

Kjetil Nilsen/s/

Lars Jacob Sørebo/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**

Felleskostnad	672 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	672 000

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 200
Påløpte feriepenger	-504
Arbeidsgiveravgift	-5 175
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 448
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 431

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 285.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 172
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 746
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 169

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-152 417
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 417

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-223
Andre fremmede tjenester	-625
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 482
Andre kontorkostnader	-947
Porto	-205
Bank- og kortgebyr	-2 060
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 541

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	210
SUM FINANSINNTEKTER	210

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 315
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 431
SUM FINANSKOSTNADER	-51 746

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	4 207 073
SUM BYGNINGER	4 207 073

Tomten ble kjøpt i 1979.

Gnr.140/bnr.1001 M. flere

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-875 000
Nedbetalt tidligere	530 967
Nedbetalt i år	47 112
	-296 921

OBOS BBOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-2 200 000
	244 783
Nedbetalt i år	70 656
	-1 884 561

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 181 482
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1979	-1 771 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 771 000

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-71
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-71

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-504
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-504

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 771 000
Pantelån	2 181 482
Påløpte avdrag	24 102
TOTALT	3 976 584

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

Bygninger	4 207 073
Tomt	384 280
TOTALT	4 591 353



Vedlikehold av fellesarealer

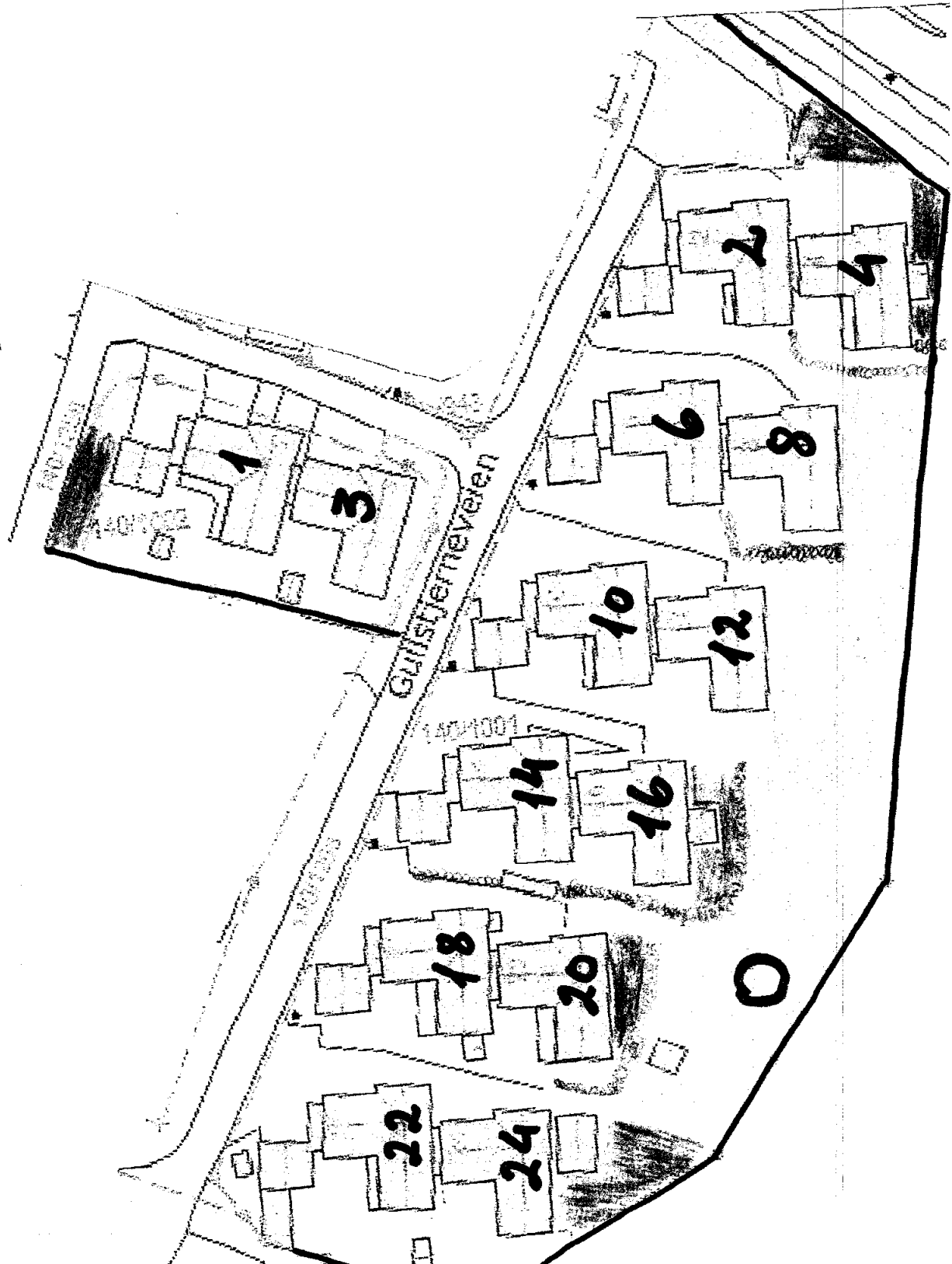
Se vedlagte tegning:

Alt som er markert gult er de fellesarealene som styret mener skal settes bort til firmaet Vaktmester.no.

Dette vil koste ca 35.000,00 pr sesong.

Alt som er markert brunt er de fellesarealer som er «privatisert» og som skal vedlikeholdes av husstanden som bruker disse.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.



Annen informasjon om borettslaget**Styrets arbeid**

Det har i 2020 kun vært ordinær drift.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 587834. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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. Dersom 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. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016

Omkledning av sørvegger

Omkledning og tilleggisolering av sørvegger på hus og garasjer + 24 stk. boddører. Arbeidene ble utført av TTSS Byggservice og prosjektledelse var ved OBOB Prosjekt AS. Totalkostnad 1.375.000,- inkl. mva.