



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONG SVERRES HUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		356 439	1 402 489
Sum inntekter		356 439	1 402 489
Kostnader			
Lønnskostnad		7 707	7 987
Annen driftskostnad		168 021	213 225
Sum kostnader		175 728	221 212
Driftsresultat		180 711	1 181 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		771	1 727
Sum finansinntekter		771	1 727
Annen finanskostnad		50 374	90 543
Sum finanskostnader		50 374	90 543
Netto finans		-49 603	-88 816
Ordinært resultat før skattekostnad		131 108	1 092 460
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 108	1 092 460
Årsresultat		131 108	1 092 460
Totalresultat		131 108	1 092 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 108	1 092 460
Sum overføringer og disponeringer		131 108	1 092 460



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		8 692 000	8 692 000
Sum varige driftsmidler		8 692 000	8 692 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 692 000	8 692 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 920	70
Sum fordringer		24 920	70
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		412 561	366 774
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 561	366 774
Sum omløpsmidler		437 481	366 844
SUM EIENDELER		9 129 481	9 058 844

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 428 521	4 297 413
Sum opptjent egenkapital		4 428 521	4 297 413
Sum egenkapital		4 463 521	4 332 413
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 113 352	2 164 873
Øvrig langsiktig gjeld		2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 657 352	4 708 873
Sum langsiktig gjeld		4 657 352	4 708 873
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		239	
Leverandørgjeld		4 488	140
Annen kortsiktig gjeld		3 881	17 418
Sum kortsiktig gjeld		8 608	17 558
Sum gjeld		4 665 960	4 726 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 129 481	9 058 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440520

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 964 532
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KONG SVERRER HUS BORETTSLAG
Forretningsadresse: 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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2021

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, 03.07.2021



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRER HUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		356 439	1 402 489
Sum inntekter		356 439	1 402 489
Kostnader			
Lønnskostnad		7 707	7 987
Annen driftskostnad		168 021	213 225
Sum kostnader		175 728	221 212
Driftsresultat		180 711	1 181 277
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		771	1 727
Sum finansinntekter		771	1 727
Annen finanskostnad		50 374	90 543
Sum finanskostnader		50 374	90 543
Netto finans		-49 603	-88 816
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		131 108	1 092 460
Årsresultat		131 108	1 092 460
Totalresultat		131 108	1 092 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		131 108	1 092 460
Sum overføringer og disponeringer		131 108	1 092 460



Sum opptjent egenkapital	4 428 521	4 297 413
Sum egenkapital	4 463 521	4 332 413
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 113 352	2 164 873
Øvrig langsiktig gjeld	2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 657 352	4 708 873
Sum langsiktig gjeld	4 657 352	4 708 873
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	239	
Leverandørgjeld	4 488	140
Annen kortsiktig gjeld	3 881	17 418
Sum kortsiktig gjeld	8 608	17 558
Sum gjeld	4 665 960	4 726 431
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 129 481	9 058 844



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS 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:

0.00

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



3313 Kong Sverres Hus Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem 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

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til andelseierne i Kong Sverres Hus Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:30 i bakgården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Kong Sverres Hus 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kong Sverres Hus Borettslag
avholdes tirsdag 25. mai 2021 kl. 18:30 i bakgården.

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 møteinnkallingen

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. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tønsberg, 10.05.2021
Styret i Kong Sverres Hus Borettslag

Marianne Myhre Joakim Jacobsen Gina Katinka Steidel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Myhre	Kong Sverres Gate 6
Styremedlem	Joakim Jacobsen	Kong Sverres Gate 6
Styremedlem	Gina Katinka Steidel	Kong Sverres Gate 6 A
Varamedlem	Vibeke Holter	Kong Sverres Gate 6 A
Varamedlem	Ragnar Jacobsen	Veibakken 8

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 Kong Sverres Hus Borettslag

Borettslaget består av 8 andelsleiligheter.

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

Kong Sverresgate 6 A

Gårds- og bruksnummer :
1002 395

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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.

Kong Sverres Hus Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 4 styremøter gjennom året, hvor det blant annet har vært gjennomgang av økonomisk rapport fra OBOS, avslutning av en bankkonto i DNB og godkjenning av nye andelseiere.



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 359 439.

Dette er kr 52 561 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rente som førte til lavere kapitalkostnader enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 175 728.

Dette er kr 68 959 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 131 108 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 428 873 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 553. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kong Sverres Hus Borettslag.



Lån

Kong Sverres Hus Borettslag har lån i DNB.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
DNB	12137826303	2 099 785,00	30.06.21	114 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,1% flytende rente	Ukjent	Ja

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

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 Kong Sverres Hus Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kong Sverres Hus 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 Dokumentnøkket: 1SLYT-7YYDB-IVJQV-CPBOB-HPJ5N-EBVEJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 07:06:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 1SLYT-7YYDB-IVJQY-CPBOB-HPJ5N-EBVEJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	349 286	318 109	349 286	428 873
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	131 108	1 092 460	104 313	58 513
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -51 521	-97 526	0	-54 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-963 757	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	79 587	31 177	104 313	4 513
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	428 873	349 286	453 599	433 386
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	437 481	366 844		
Kortsiktig gjeld	-8 608	-17 558		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	428 873	349 286		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		101 895	188 069	154 116	98 112
Innkrevde felleskostnader	2	254 544	250 663	254 884	254 888
SUM DRIFTSINNEKTER		356 439	438 732	409 000	353 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-707	-987	-987	-987
Styrehonorar	4	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	5	-3 959	-3 844	-4 100	-4 200
Forretningsførerhonorar		-30 130	-31 231	-30 300	-31 000
Konsulenthonorar	6	-7 560	-7 380	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-2 870	-3 200	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-6 545	-54 662	-69 500	-59 500
Forsikringer		-18 241	-14 736	-15 500	-18 900
Kommunale avgifter	8	-50 649	-47 565	-48 600	-57 200
Energi/fyring		-7 610	-7 215	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-40 367	-37 367	-38 000	-41 000
Andre driftskostnader	9	-2 960	-6 356	-7 500	-7 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-175 728	-221 212	-244 687	-250 487
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		180 711	217 520	164 313	102 513
Innbetalt andel fellesgjeld		0	963 757	0	0
DRIFTSRESULTAT		180 711	1 181 277	164 313	102 513
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	771	1 727	0	0
Finanskostnader	11	-50 374	-90 543	-60 000	-44 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 603	-88 816	-60 000	-44 000
ÅRSRESULTAT		131 108	1 092 460	104 313	58 513
Overføringer:					
Til annen egenkapital			0 1 092 460		
Til annen egenkapital		131 108	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 822 800	7 822 800
Tomt		869 200	869 200
SUM ANLEGGSMIDLER		8 692 000	8 692 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	70
Andre kortsiktige fordringer	13	24 920	0
Driftskonto OBOS-banken		106 797	211 382
Sparekonto OBOS-banken		285 475	134 817
Innestående i andre banker		20 289	20 575
SUM OMLØPSMIDLER		437 481	366 844
SUM EIENDELER		9 129 481	9 058 844
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 5000		35 000	35 000
Annen egenkapital	14	4 428 521	4 297 413
SUM EGENKAPITAL		4 463 521	4 332 413
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 113 352	2 164 873
Borettsinnskudd	16	2 544 000	2 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 657 352	4 708 873



14

Kong Sverres Hus Borettslag

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	3 881	10 349
Leverandørgjeld	4 488	140
Påløpte renter	239	0
Annen kortsiktig gjeld	0	7 069
SUM KORTSIKTIG GJELD	8 608	17 558

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**9 129 481 9 058 844**

Pantstillelse	17	11 141 750	11 141 750
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 28.04.2021

Styret i Kong Sverres Hus Borettslag

Marianne Myhre/s/

Joakim Jacobsen/s/ Gina Katinka Steidel/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	254 544
Kapitalkostnader på IN-lån	101 449
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	446
Overført til kapitalkostnader	-101 895
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	254 544

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-987
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	280
SUM PERSONALKOSTNADER	-707

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 7 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 959.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 560
SUM KONSULENTHONORAR	-7 560

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-502
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 490
Kostnader dugnader	-1 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 545

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-50 649
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-50 649

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

Andre kontorkostnader	-420
Porto	-88
Bank- og kortgebyr	-2 452
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 960

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	658
Andre renteinntekter	13
SUM FINANSINNTEKTER	771

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-50 080
Renter på leverandørgjeld	-294
SUM FINANSKOSTNADER	-50 374

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	8 692 000
Utskilt tomteverdi	-869 200
	7 822 800

Gnr.1002/bnr.395

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	340
DNB Bank ASA	24 580
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	24 920

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 448 044
Egenkapital fra IN tidligere	2 974 226
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-993 749
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 428 521

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 42 år.

	-6 148	
Opprinnelig 2007	000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 008 901	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	51 521	
Nedbetalt tidligere, IN	2 974 226	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 113
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		352

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 544 000
Pantelån	2 113 352
Beregnete IN-forpliktelser	1 980 477
TOTALT	6 637 829

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

Bygninger	7 822 800
Tomt	869 200
TOTALT	8 692 000



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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 561626. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06.** og **30.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.



Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Utvendig oppussing av fasadene

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