



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		438 987	425 736
Sum inntekter		438 987	425 736
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		232 050	209 969
Sum kostnader		249 165	227 084
Driftsresultat		189 822	198 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 536	8 968
Sum finansinntekter		15 536	8 968
Annen finanskostnad		120 105	104 384
Sum finanskostnader		120 105	104 384
Netto finans		-104 569	-95 416
Resultat før skattekostnad		85 252	103 236
Årsresultat		85 252	103 236
Totalresultat		85 252	103 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 252	103 236
Sum overføringer og disponeringer		85 252	103 236



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		53 055	52 899
Sum fordringer		53 055	52 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		570 190	536 128
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 190	536 128
Sum omløpsmidler		623 245	589 027
SUM EIENDELER		9 315 245	9 281 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 769 268	4 684 016
Sum opptjent egenkapital		4 769 268	4 684 016
Sum egenkapital		4 804 268	4 719 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 946 270	1 979 157
Øvrig langsiktig gjeld		2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 490 270	4 523 157
Sum langsiktig gjeld		4 490 270	4 523 157
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		649	37 683
Leverandørgjeld		8 146	1 171
Skyldige offentlige avgifter		6 765	
Annen kortsiktig gjeld		5 146	
Sum kortsiktig gjeld		20 706	38 854
Sum gjeld		4 510 977	4 562 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 315 245	9 281 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600332

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		438 987	425 736
Sum inntekter		438 987	425 736
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		232 050	209 969
Sum kostnader		249 165	227 084
Driftsresultat		189 822	198 652
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 536	8 968
Sum finansinntekter		15 536	8 968
Annen finanskostnad		120 105	104 384
Sum finanskostnader		120 105	104 384
Netto finans		-104 569	-95 416
Resultat før skattekostnad		85 252	103 236
Årsresultat		85 252	103 236
Totalresultat		85 252	103 236
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 252	103 236
Sum overføringer og disponeringer		85 252	103 236



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRES HUS BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		53 055	52 899
Sum fordringer		53 055	52 899
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		570 190	536 128
Sum omløpsmidler		623 245	589 027
SUM EIENDELER		9 315 245	9 281 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 769 268	4 684 016



Sum opptjent egenkapital	4 769 268	4 684 016
Sum egenkapital	4 804 268	4 719 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 946 270	1 979 157
Øvrig langsiktig gjeld	2 544 000	2 544 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 490 270	4 523 157
Sum langsiktig gjeld	4 490 270	4 523 157
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	649	37 683
Leverandørgjeld	8 146	1 171
Skyldige offentlige avgifter	6 765	
Annen kortsiktig gjeld	5 146	
Sum kortsiktig gjeld	20 706	38 854
Sum gjeld	4 510 977	4 562 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 315 245	9 281 027



Organisasjonsnr: 890 964 532
KONG SVERRERES HUS BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3313

KONG SVERRES HUS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KONG SVERRES HUS BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. juni 2025 kl. 18:00, OBOS, Storgaten 20.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Vedlikehold
8. Rømningsveier
9. Hovednøkkel
10. Revidering av husordensregler
11. Overvåkningskamera ved inngangsparti
12. Låsbar port til bakgården
13. Sjøppelkasser
14. Septiktank tilknyttet Tønsberg kommune sitt avløpssystem
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KONG SVERRES HUS BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler, og er også ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Monica Richardsen velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere på årsmøtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og eventuelle fullmakter, og denne frammøtelisten legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Frammøteliste med registrerte deltakere blir ansett som bevis for at vedkommende eier (enten personlig eller ved fullmakt) er til stede og har stemmerett.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Forretningsfører fra OBOS, Benedicte Kjær Taranger, velges til å føre protokollen. Jeanett Chatrine Sjøholm velges til protokollvitne, sammen med møteleder.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling til årsmøte skal sendes borettslagets beboere med minimum 8 dagers varsel. Årets digitale innkalling ble sendt ut onsdag 18. juni 2025 kl 18.00, og er dermed innenfor fristen. Styret foreslår å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, samt den tilhørende sakslisten for årsmøtet.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_kommentar.pdf
2. Revisjonsberetning_3313.pdf.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås beholdt uendret pålydende kr 15.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 15.000,-



Sak 7

Vedlikehold

Forslag fremmet av:

Vibeke Holter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer viser til vedtekter vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt for bygninger (herunder balkonger) og eiendommen for øvrig, samt tilstandsrapport for balkong i egen leilighet. Beboeren ønsker at det blir utarbeidet en arbeidsliste for kommende vedlikehold, løpende vurdert i en prioritert rekkefølge.

Beboeren ber samtidig om at vedlikehold av bygningsfasaden mot hovedgaten, eventuelt sammen med vår nabo i Kong Sverres gate 4, kan settes på denne prioriterte arbeidslisten.

Styrets innstilling

Styret har ansvar for at borettslagets vedlikeholdsplikt av bygninger og eiendommen for øvrig overholdes, og har forholdt seg til et internt arbeidsnotat om hva som må gjøres av vedlikehold fremover. Disse notatene kan gjerne settes opp i en mer formell arbeidsliste over kommende fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret utarbeider en liste over kommende fremtidig vedlikehold i prioritert rekkefølge.

Sak 8

Rømningsveier

Forslag fremmet av:

Vibeke Holter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboer ønsker at rømningsveier for alle leilighetene blir gjennomgått, og at eventuelle nødvendige utbedringer blir hensyntatt når den prioriterte arbeidslisten over fremtidig vedlikehold i borettslaget blir utarbeidet.

Forslag til vedtak

Styret hensyntar myndighetenes krav om forsvarlige rømningsveier i vedlikeholdsarbeidet.



Sak 9

Hovednøkkel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget hadde opprinnelig tilgang til 1 stk hovednøkkel, men denne ble makulert av daværende styreleder Eline Eilerås den 11. september 2019. I forbindelse med vedlikehold i borettslaget opplever det nåværende styret det som tidvis meget utfordrende å ikke ha enkel tilgang til alle leilighetene. Styrets vurdering er at anskaffelse av en ny hovednøkkel i tillegg vil utgjøre et ekstra sikkerhetstiltak for alle beboere dersom brann eller andre ulykker skulle oppstå, slik at det er mulig å komme inn i de respektive leilighetene uten å måtte bryte opp eller ødelegge inngangsdøra.

Rutiner for sikker oppbevaring av hovednøkkel (fortrinnsvis i et tilgjengelig skap med kodelås) må utarbeides av styret, og deretter gjøres kjent for alle beboerne.

Forslag til vedtak

Ny hovednøkkel for borettslaget bestilles. Rutiner for oppbevaring utarbeides av styret.

Sak 10

Revidering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker en gjennomgang av ordlyden i dagens regler, og foreslår følgende endringer:

2) Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjeller.

7) Styret organiserer tilsyn og vedlikehold, enten som felles ansvar eller som bruk av vaktmestertjenester. Dette inkluderer for eksempel trappevask, snømåking, sandstrøing, søppelplukking, samt vanning av blomster og planter ute. Det forutsettes imidlertid at alle beboere bidrar til fellesskapet der de har mulighet, og når det trengs. Det vil bli avholdt felles dugnad to ganger i året (vår/høst).

9) Private eiendeler i fellesområdene kan godkjennes etter skriftlig søknad til styret, som blant annet må vurdere og påse at formelle krav til frie rømningsveier blir ivaretatt.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått.

Vedlegg

4. Husordensregler.pdf



Sak 11

Overvåkningskamera ved inngangsparti

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboere opplever en del uønsket trafikk av personer i inngangspartiet og bakgården, som blant annet har medført at utstyr som sykler og utemøbler har blitt stjålet i løpet av de siste årene.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å vurdere behovet for å montere overvåkningskamera i borettslaget, samt utarbeide rutiner for bruk og administrering av overvåkningskameraet.

Sak 12

Låsbar port til bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som beskrevet i sak 11 er det tidvis en del uønsket trafikk av personer i inngangspartiet og bakgården, med det resultat at diverse utstyr har blitt stjålet i løpet av de siste årene.

For å øke beboernes sikkerhet, og for å sikre oss mot uvedkommende personer i bakgården, vurderer styret at et hensiktsmessig tiltak kan være å montere en låsbar port i inngangspartiet til bakgården.

En slik låsbar port vil forhåpentligvis hindre at utstyr blir stjålet fra bakgården. I tillegg vil porten bidra til ekstra sikkerhet med tanke på at ytterdøra ikke alltid går ordentlig i lås.

Det er ikke tatt høyde for denne kostnaden i budsjettet for neste periode, men styret ønsker likevel økonomisk fullmakt til å innhente tilbud på ulike løsninger for å vurdere om arbeidet bør utføres i løpet av året.

Forslag til vedtak

Styret får økonomisk fullmakt til å vurdere behovet for å investere i en låsbar port til bakgården.

Sak 13

Søppelkasser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har registrert at våre søppelkasser jevnlig blir benyttet av ukjente personer, og at søppelkassene ofte blir fylt opp med søppel som ikke kommer fra våre beboere. Per i dag er søppelkassene plassert i inngangspartiet, og vi har ikke kontroll eller oversikt over om det blir kastet brannfarlig avfall i våre søppelkasser.

Tønsberg kommune kan behandle og eventuelt innvilge en søknad fra borettslaget vedrørende bytting av alle våre søppelkasser fra plast til metall, dersom kommunen definerer området som verneverdig i tilfelle brann.



Saksgangen videre ved innvilget søknad er at kommunen gir beskjed til Vesar (som er avfallsselskapet i Vestfold) om å bytte søppelkassene i plast til ikke brannfarlige søppelkasser i metall. Dersom søknaden fra borettslaget ikke blir godkjent av kommunen, må styret vurdere andre løsninger for å minimere brannrisikoen.

Styret ønsker økonomisk fullmakt til å gjøre eventuelle andre utbedringer for å minimere brannrisikoen tilknyttet brennbart materiale som potensielt kan kastes i søppelkassene.

Forslag til vedtak

Styret får økonomisk fullmakt til å gjøre utbedringer for å ivareta brann sikkerheten i forhold til søppekassene.

Sak 14

Septiktank tilknyttet Tønsberg kommune sitt avløpssystem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Septiktanken til borettslaget blir unormalt fort full. Det er oppdaget et avvik på røret som går til det offentlige avløpet. Eventuelle kostnader for å utbedre septiktanken eller avløpssystemet er ikke lagt inn i budsjettet for kommende år. Styret ønsker derfor økonomisk fullmakt til å vurdere og utføre nødvendig vedlikeholdsarbeid.

Forslag til vedtak

Styret får økonomisk fullmakt til å utbedre septiktankens tilknytning til offentlig avløp.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Monica Richardsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Larsen Nordvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Chatrine Sjøholm



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnader ikke har blitt budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONG SVERRES HUS BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: EEMOK-1ZTS1-OYWOK-WJ5HO-ZOGDT-IMZTO



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-23 07:21:59 UTC



Penneo Dokumentnr: EEMOK-1ZT51-OYWOK-WJ5HO-ZOGDT-IMZT0

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos Revisjonsberetning_3313.pdf.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 21



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		550 173	482 293
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		85 252	103 236
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-32 887	-35 356
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		52 366	67 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		602 539	550 173
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		623 245	589 027
Kortsiktig gjeld		-20 706	-38 854
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		602 539	550 173



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		152 991	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	285 996	425 736	286 000	490 000
SUM DRIFTSINNEKTER		438 987	425 736	286 000	490 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 796	-5 548	-5 000	-6 100
Forretningsførerhonorar		-34 835	-33 080	-35 100	-37 000
Konsulenthonorar		0	-2 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-14 592	-9 390	-54 500	-54 000
Forsikringer		-24 818	-22 466	-24 000	-29 000
Kommunale avgifter		-82 766	-73 130	-80 500	-93 425
Energi/fyring		-8 871	-6 492	-7 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-51 614	-48 278	-50 028	-54 000
Andre driftskostnader	7	-9 758	-8 835	-9 000	-9 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-249 165	-227 084	-287 243	-312 525
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		189 822	198 652	-1 243	177 475
DRIFTSRESULTAT		189 822	198 652	-1 243	177 475
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	15 536	8 968	0	0
Finanskostnader	9	-120 105	-104 384	-115 000	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-104 569	-95 416	-115 000	-118 000
ÅRSRESULTAT		85 252	103 236	-116 243	59 475
Overføringer:					
Til annen egenkapital		85 252	103 236		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	7 822 800	7 822 800
Tomt		869 200	869 200
SUM ANLEGGSMIDLER		8 692 000	8 692 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		52 202	51 614
Andre kortsiktige fordringer	11	853	1 285
Driftskonto OBOS-banken		54 645	239 840
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 650	0
Sparekonto OBOS-banken		510 895	296 288
SUM OMLØPSMIDLER		623 245	589 027
SUM EIENDELER		9 315 245	9 281 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 5 000		35 000	35 000
Annen egenkapital	12	4 769 268	4 684 016
SUM EGENKAPITAL		4 804 268	4 719 016
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 946 271	1 979 157
Borettsinnskudd	14	2 544 000	2 544 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 490 271	4 523 157
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 146	0
Leverandørgjeld		8 146	1 171
Skyldige offentlige avgifter	15	6 765	0
Påløpte renter		649	29 361
Påløpte avdrag		0	8 322
SUM KORTSIKTIG GJELD		20 706	38 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 315 245	9 281 027
Pantstillelse	16	11 141 750	11 141 750
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 19.05.2025
Styret i Kong Sverres Hus Borettslag

Monica Richardsen /s/

Johney Nader Shahoud /s/

Jørgen Larsen Nordvik /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.

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 andelseierens 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

Felleskostnader	285 996
Kapitalkostnader IN-lån	151 986
Reg.kapitalkostnader IN-lån	1 005
Overført til kapitalkostnader	-152 991



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	285 996
--------------------------------------	----------------

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115
------------------------------	---------------

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 2023/2024, og er på kr 15 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 796.

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 448
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-7 084
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-5 061
--------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 592
---------------------------------	----------------

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

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-7 599
--------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-54
-----------------------	-----

Bank- og kortgebyr	-2 105
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 758
----------------------------------	---------------

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 536
-------------	--------

SUM FINANSINNTEKTER	15 536
----------------------------	---------------

NOTE: 9

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-120 105
------------------------	----------

SUM FINANSKOSTNADER	-120 105
----------------------------	-----------------

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	8 692 000
Avgang tidligere	-869 200
SUM BYGNINGER	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: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne IN	853
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	853

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 945 367
Egenkapital fra IN tidligere	2 974 226
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-1 150 325
SUM ANNEN EGENKAPITAL	4 769 268

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb Bank Asa	
Renter 31.12: 6,1%, løpetid 42 år	
Opprinnelig 2007	-6 148 000
Nedbetalt tidligere	1 194 617
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	32 887
Nedbetalt tidligere, IN	2 974 226
Nedbetalt i år, IN	0
	-1 946 271
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 946 271

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 650
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 765



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 544 000
Pantelån	1 946 271
Beregnete IN-forpliktelser	1 823 901
TOTALT	6 314 172

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 822 800
Tomt	869 200
TOTALT	8 692 000



Kong Sverres Hus Borettslag – Husordensregler

1. All bruk av ild og varme inkludert grilling på verandaene er forbudt.
2. Det er ikke å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjeller.
3. Alle beboere er selv ansvarlig for å kontrollere eget slukkerutstyr to ganger i året. Det skal være tilfredsstillende trykk på apparater. Plombering og slange skal være intakt.
4. Beboerne er selv ansvarlig for at deres rømningsveier er tilgjengelig. Dersom det er mangler eller feil, skal dette rapporteres til styret.
5. Avfall skal plasseres i riktig avfallscontainere. Annet avfall må beboerne selv kvitte seg med. Det skal ikke oppbevares søppel andre steder enn i containerne i avfallsrommet.
6. Der skal meldes til styret dersom det er avvik og mangler.
7. Borettslaget benytter seg ikke av vaktmestertjenester. Hver andelsleilighet har ansvar i to uker for trappevask, evt snømåking og strø sand, vanning av blomster og planter ute. Dette går på rundgang. Samtidig forutsettes det at alle beboerne bidrar til felleskapet der de har mulighet, og når det trengs. Det vil bli avholdt felles dugnad to ganger i året (vår/høst).
8. Beboerne plikter å benytte autoriserte håndverkere til montering av elektrisk utstyr.
9. Det skal ikke oppbevares private eiendeler i fellesarealene, kun i tilfeller der det er blitt godkjent fra styret.
10. Ved salg og flytting skal bod i kjeller være tømt.
11. Beboerne plikter å overholde fred og ro i borettslaget mellom 23:00 og 06:00.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.06.25

Selskapsnummer: 3313 Selskapsnavn: KONG SVERRES HUS BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.