



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	952 262 408
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	KARLSRUD BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Usbl Follo Glynitveien 30 1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Håvard Høyland Espeli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 799 092	3 100 963
Sum inntekter		3 799 092	3 100 963
Kostnader			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 689	8 689
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	22 634 192	2 767 157
Sum kostnader		22 745 572	2 878 534
Driftsresultat		-18 946 480	222 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 164	24 906
Sum finansinntekter		87 164	24 906
Annen rentekostnad		634 045	164 254
Sum finanskostnader		634 045	164 254
Netto finans		546 882	139 348
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 493 360	83 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 493 360	83 079
Årsresultat		-19 493 362	83 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 493 362	83 080
Sum overføringer og disponeringer		-19 493 362	83 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 533 662	5 542 351
Sum varige driftsmidler		5 533 662	5 542 351
Sum anleggsmidler		5 533 661	5 542 351
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 876	0
Andre fordringer		352 072	318 309
Sum fordringer		398 948	318 309
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 368 295	2 555 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 368 295	2 555 887
Sum omløpsmidler		4 767 243	2 874 195
SUM EIENDELER		10 300 905	8 416 546
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-22 124 696	-2 631 334
Sum opptjent egenkapital		-22 131 496	-2 638 134



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital	13	-22 124 696	-2 631 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	28 301 405	9 120 678
Øvrig langsiktig gjeld		1 625 765	1 631 265
Sum annen langsiktig gjeld		29 927 170	10 751 943
Sum langsiktig gjeld		29 927 170	10 751 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 462 668	286 471
Annen kortsiktig gjeld	15	35 763	9 466
Sum kortsiktig gjeld		2 498 431	295 937
Sum gjeld		32 425 601	11 047 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 300 905	8 416 546
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	29 927 170	10 751 943



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 496553

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 262 408
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSRUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Usbl Follo
Idrettsveien 9
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Håvard Høyland Espeli
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 952 262 408
KARLSRUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	3 799 092	3 100 963
Sum inntekter		3 799 092	3 100 963
Kostnader			
Lønnskostnad	3	102 690	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 689	8 689
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	22 634 192	2 767 157
Sum kostnader		22 745 572	2 878 534
Driftsresultat		-18 946 480	222 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 164	24 906
Sum finansinntekter		87 164	24 906
Annen rentekostnad		634 045	164 254
Sum finanskostnader		634 045	164 254
Netto finans		546 882	139 348
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 493 360	83 079
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 493 360	83 079
Årsresultat		-19 493 362	83 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 493 362	83 080
Sum overføringer og disponeringer		-19 493 362	83 080



Organisasjonsnr: 952 262 408
KARLSRUD BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 533 662	5 542 351
Sum varige driftsmidler		5 533 662	5 542 351

Sum anleggsmidler		5 533 661	5 542 351
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		46 876	0
Andre fordringer		352 072	318 309
Sum fordringer		398 948	318 309

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 368 295	2 555 887
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 368 295	2 555 887

Sum omløpsmidler		4 767 243	2 874 195
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		10 300 905	8 416 546
---------------	--	------------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
--------------------------	--	-------	-------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-22 124 696	-2 631 334
Sum opptjent egenkapital		-22 131 496	-2 638 134

Sum egenkapital	13	-22 124 696	-2 631 334
-----------------	----	-------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	14	28 301 405	9 120 678
--------------------------------	----	------------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld		1 625 765	1 631 265
Sum annen langsiktig gjeld		29 927 170	10 751 943
Sum langsiktig gjeld		29 927 170	10 751 943
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 462 668	286 471
Annen kortsiktig gjeld	15	35 763	9 466
Sum kortsiktig gjeld		2 498 431	295 937
Sum gjeld		32 425 601	11 047 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 300 905	8 416 546
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	29 927 170	10 751 943



Organisasjonsnr: 952 262 408
KARLSRUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 578 258	2 726 410
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-19 493 362	83 080
Tilbakeføring av avskrivning	8 689	8 689
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	19 180 727	-302 992
Endringer i andre langsiktige poster	-5 500	3 000
B. Årets endring disponible midler	-309 445	-208 222
C. Disponible midler	2 268 813	2 578 258
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	37 671	0
Restanskonto	9 205	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	254 729	212 382
Andre forskuddsbet. kostnader	97 343	105 927
Andre bankinnskudd	593 322	589 405
Andre bankinnskudd	17 334	17 334
Driftskonto	3 757 639	1 949 148
Leverandører	-2 462 668	-286 471
Påløpne renter langsiktig gjeld	-10 193	-825
Andre påløpte kostnader	-2 000	0
Mellomregning finansieringsforetak	-553	0
Påløpte energikostnader	-16 534	-5 934
Forskudd / overdekning	-6 483	-2 707
Disponible midler	2 268 813	2 578 258

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 799 092	3 099 884	3 667 770	4 247 878
Sum leieinntekt		3 799 092	3 099 884	3 667 770	4 247 878
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	1 079	1 000	0
Sum annen inntekt		0	1 079	1 000	0
Sum inntekt		3 799 092	3 100 963	3 668 770	4 247 878
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	12 690	12 690	28 200
Styrehonorar	3	90 000	90 000	90 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	8 689	8 689	9 000	8 689
Driftskostnad					
Energikostnad	5	83 620	56 667	50 000	88 000
Kostnad eiendom/lokale	6	516 525	498 897	500 000	544 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	537 477	512 799	525 000	583 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	11 204	5 835	7 000	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	12 244	12 638	14 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	10	20 486 833	323 652	141 002	5 575 000
Revisjonshonorar		6 533	6 332	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		167 890	161 900	167 000	173 000
Andre honorar	11	53 486	481 375	19 000	790 000
Kontorkostnad		4 806	2 875	2 000	2 000
TV/bredbånd		452 055	435 771	470 000	460 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		4 411	4 916	2 000	2 000
Kontingent og gaver		37 400	39 546	40 400	40 400
Forsikring		234 389	214 787	230 000	260 000
Andre kostnader	12	25 319	9 167	17 000	22 000
Sum kostnad		22 745 572	2 878 534	2 302 092	8 806 289
Driftsresultat		-18 946 480	222 428	1 366 678	-4 558 411
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 164	24 906	25 000	25 000
Rentekostnad		634 045	164 254	589 000	1 091 808
Netto finansposter		546 882	139 348	564 000	1 066 808
Årsresultat		-19 493 362	83 080	802 678	-5 625 219
Overført til/fra annen egenkapital		-19 493 362	83 080	0	0
SUM OVERFØRINGER		-19 493 362	83 080	0	0

2227 Karlsrud Borettslag Org. nr 952262408



Balanse 2022 Karlsrud Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	300 000	300 000
Bygninger	4	5 151 113	5 151 113
Andre fellesanlegg	4	82 549	91 238
Sum anleggsmidler		5 533 661	5 542 351
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 205	0
Kundefordringer		37 671	0
Forskuddsbetalte kostnader		352 072	318 309
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 368 295	2 555 887
Sum omløpsmidler		4 767 243	2 874 195
SUM EIENDELER		10 300 905	8 416 546



Balanse 2022 Karlsrud Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 800	6 800
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-22 131 496	-2 638 134
Sum opptjent egenkapital		-22 131 496	-2 638 134
Sum egenkapital	13	-22 124 696	-2 631 334
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	28 301 405	9 120 678
Borettsinnskudd		1 446 000	1 446 000
Garasje innskudd		179 765	185 265
Sum langsiktig gjeld		29 927 170	10 751 943
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 483	2 707
Leverandørgjeld		2 462 668	286 471
Påløpne renter		10 193	825
Annen kortsiktig gjeld	15	19 087	5 934
Sum kortsiktig gjeld		2 498 431	295 937
Sum gjeld		32 425 601	11 047 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 300 905	8 416 546
Pantstillelser	16	29 927 170	10 751 943

Sted: _____

Dato: _____

Håvard Høyland Espeli
Styreleder

May Torsdalen
Styremedlem

Hanne Jakobsen
Styremedlem

Marius Indseth
Styremedlem

Børre Evensen
Styremedlem

2227 Karlsrud Borettslag Org. nr 952262408



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 180 866	2 546 880
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	539 632	0
3606 Leie hybler/gjesterom	1 500	1 700
3609 Leie parkering	47 600	0
3625 Leietillegg prosjekt 1	83 214	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	446 736	163 584
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	499 544	387 720
Sum	3 799 092	3 099 884

Konto 3625: Tilvalg markiser.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3957 Nøkkelsalg	0	1 079
Sum	0	1 079

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	90 000	90 000
Sum	102 690	102 690

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter	Calliganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 151 113	300 000	130 340
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 151 113	300 000	130 340
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	47 791
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 151 113	300 000	82 549
Årets avskrivninger :	0	0	8 689
Anskaffelsesår :	1973	1973	2017
Antatt levetid i år :			15

Borettslaget består av 68 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 69, b.nr 22 og 156 i Frogn kommune. Eieromt på 9 678,1 kvm.

Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 50864375.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	83 620	56 667
Sum	83 620	56 667

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	328 500	307 500
6360 Annet renhold	13 001	11 176
6361 Fast renhold	77 836	70 294
6362 Skadedyrutryddelse	6 973	6 653
6391 Snømaking/strøing/feiing	27 896	24 916
6392 Containerleie/tømming	54 258	56 911
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	8 061	21 448
Sum	516 525	498 897

Konto 6360: Vinduspuss.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	537 477	512 799
Sum	537 477	512 799



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	7 434	5 835
6490 Andre leiekostnader	3 770	0
Sum	11 204	5 835

Konto 6420: Bevar HMS, domene og MS Office.

Konto 6490: Leie minilager.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	4 458	4 072
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	544	3 188
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 221	3 070
6552 Driftsmateriell	1 021	2 308
Sum	12 244	12 638

Konto 6540: Printer, vaskemaskin og tørketrommel.

Konto 6552: Jernvare.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	419	0
6602 Vedlikehold VVS	742 261	234 828
6605 Vedlikehold fellesanlegg	52 140	11 871
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 025	45 043
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 543
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	638
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 297
6644 Fasade/balkonger	19 463 545	0
6648 Vedlikehold dører og porter	188 443	20 432
Sum	20 486 833	323 652

Konto 6602: Rørforying.

Konto 6605: Etablering av riggplass.

Konto 6644: Vedlikeholdsprosjekt balkong.

Konto 6648: Sylinder og systemnøkler.

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

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 236	0
6720 Juridisk honorar	41 250	0
6730 Teknisk honorar	0	481 375
Sum	53 486	481 375

Konto 6714: Møtedeltakelse ekstraordinær generalforsamling, administrasjon av felleskostnader for rørprosjekt og viderefakturering av eiendomsskatt.

Konto 6720: Uoverensstemmelser med entreprenør rundt en kontrakt om rørforying.



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7719 Møter, div. styret	15 858	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 500	0
7770 Betalingskostnader	1 111	1 069
7773 Omkostninger innkrevning	854	748
7790 Andre kostnader	5 000	7 350
7792 Øredifferanse	-4	0
Sum	25 319	9 167

Konto 7790: Byggesaksgebyr.



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 800	0	6 800
Sum innskutt egenkapital	6 800	0	6 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 638 134	-19 493 362	-22 131 496
Sum opptjent egenkapital	-2 638 134	-19 493 362	-22 131 496
Sum egenkapital	-2 631 334	-19 493 362	-22 124 696

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken Eiendomskreditt
Formål:	Vedlikehold av balkong	
Lånenummer:	90527180081	90527179113
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2021
Rentesats:	3.90 %	3.90 %
Betingelser:		Etterskudd
Beregnet innfridd:	28.01.2052	30.10.2051
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	9 160 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 120 678
Avdrag i perioden:	604 650	214 623
Opptak i perioden:	20 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	19 395 350	8 906 055
Saldo 5 år frem i tid:	20 183 490	8 013 532

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527179113	26	164 570	4 278 820
	4	123 439	493 756
	26	112 459	2 923 934
	8	104 502	836 016
	4	93 382	373 528
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90527180081	26	358 396	9 318 296
	4	268 823	1 075 292
	26	244 909	6 367 634
	8	227 582	1 820 656
	4	203 365	813 460
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90527180081 har første avdrag 28.01.2023 med kr 40 901	26	358 396	756
	4	268 823	567
	26	244 909	516
	8	227 582	480
	4	203 365	429



Noter årsregnskap 2022 Karlsrud Borettslag

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	16 534	5 934
2980 Andre påløpte kostnader	2 000	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	553	0
Sum	19 087	5 934

Konto 2937: Strømfaktura for desember 2022, fakturert i 2023.
Konto 2980: Skyldig eiendomsskatt.

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	28 481 170
Innskuddskapital	1 446 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	29 927 170
Bokført verdi av pantsatt eiendom	5 533 661

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Karlsrud Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Karlsrud Borettslag

Styreleder	Håvard Høyland Espeli (sign.)	01.05.2023
Styremedlem	May Torsdalen (sign.)	22.04.2023
Styremedlem	Børre Evensen (sign.)	18.04.2023
Styremedlem	Hanne Jakobsen (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Marius Indseth (sign.)	14.04.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Karlsrud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Karlsrud Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Penneo document key: 454UW-7FWGH-8M7GX-1Q50M-VD3KG-Y1HZ



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 9. mai 2023
KPMG AS

Gunnar Sotnakk
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Gunnar Sotnakk

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2025853

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-09 15:55:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 454UW-7FWGH-8M7GX-1QS0M-VD3KG-Y1IYZ

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/validator>