



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 264 749  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARISVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Anders Olaus Granerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	12 069 456	11 951 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 069 456</b>	<b>11 951 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	762 489	782 398
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10	13 206 934	10 048 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 969 422</b>	<b>10 830 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 899 966</b>	<b>1 120 742</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 327	5 423
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 327</b>	<b>5 423</b>
Annen rentekostnad		231 494	342 118
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 494</b>	<b>342 118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-228 168</b>	<b>-336 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-2 128 134	784 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	36 357 868	36 357 868
Maskiner og anlegg	11	710 000	710 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		180 635	124 089
Andre fordringer		455 329	358 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>635 964</b>	<b>482 588</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 782 285	6 223 497
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 782 285</b>	<b>6 223 497</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 418 249</b>	<b>6 706 084</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12	23 200	23 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 200</b>	<b>23 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Annen egenkapital	13	14 332 640	16 460 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 332 640</b>	<b>16 460 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 355 840</b>	<b>16 483 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	13 049 803	14 087 500
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	12 444 300	12 444 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		601 476	731 653
Skyldige offentlige avgifter		1 821	0
Annen kortsiktig gjeld		32 878	26 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 174</b>	<b>758 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 130 277</b>	<b>27 289 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 291800

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 264 749  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARISVEIEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Anders Olaus Granerud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 948 264 749  
KARISVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	12 069 456	11 951 430
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 069 456</b>	<b>11 951 430</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	762 489	782 398
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	13 206 934	10 048 290
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 969 422</b>	<b>10 830 688</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 899 966</b>	<b>1 120 742</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 327	5 423
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 327</b>	<b>5 423</b>
Annen rentekostnad		231 494	342 118
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>231 494</b>	<b>342 118</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-228 168</b>	<b>-336 695</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	-2 128 134	784 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>



Organisasjonsnr: 948 264 749  
KARISVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	36 357 868	36 357 868
Maskiner og anlegg	11	710 000	710 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		180 635	124 089
Andre fordringer		455 329	358 499
<b>Sum fordringer</b>		<b>635 964</b>	<b>482 588</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 782 285	6 223 497
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 782 285</b>	<b>6 223 497</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 418 249</b>	<b>6 706 084</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	23 200	23 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>23 200</b>	<b>23 200</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	14 332 640	16 460 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 332 640</b>	<b>16 460 774</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 355 840</b>	<b>16 483 974</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

#### Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,16	13 049 803	14 087 500
Øvrig langsiktig gjeld	15,16	12 444 300	12 444 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		601 476	731 653
Skyldige offentlige avgifter		1 821	0
Annen kortsiktig gjeld		32 878	26 526
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 174</b>	<b>758 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 130 277</b>	<b>27 289 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>



Organisasjonsnr: 948 264 749  
KARISVEIEN 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**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	11 672 558	11 626 788	11 685 832	12 709 217
Garasje-inntekter		177 984	178 176	180 000	178 099
Grendehus-inntekter		114 400	73 650	85 000	85 000
Andre inntekter	2	104 514	72 816	10 200	10 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 069 456</b>	<b>11 951 430</b>	<b>11 961 032</b>	<b>12 982 492</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	109 664	71 678	112 800	107 300
Styrehonorar	4	491 975	494 750	550 000	600 000
Andre honorarer	4	160 850	215 970	250 000	160 850
Revisjonshonorar	4	8 438	8 350	8 800	8 500
Forretningsførerhonorar		244 288	238 564	244 288	251 372
Konsulenttjenester	5	189 308	25 759	40 100	39 500
Kontingenter		93 171	88 682	88 682	94 668
Drift og vedlikehold	6	4 254 831	2 956 905	3 966 000	1 531 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	17 000 000
Forsikringer		1 165 899	854 453	948 000	1 495 928
Kommunale avgifter		4 475 335	3 943 626	4 224 000	4 955 913
Eiendomsskatt		629 142	601 374	630 000	723 513
Kostnader til sameier		763 172	868 416	935 210	1 122 416
Kostnader til garasjer	7	1 028 671	96 052	1 000 000	120 000
Kostnader til grendehus	8	99 788	116 780	100 000	105 000
Energi/fyring	9	9 575	14 928	20 000	11 500
Andre driftskostnader	10	245 316	234 401	275 800	266 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 969 422</b>	<b>10 830 688</b>	<b>13 393 680</b>	<b>28 593 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 899 966</b>	<b>1 120 742</b>	<b>-1 432 648</b>	<b>-15 611 068</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		3 327	5 423	6 000	1 500
Rentekostnader		231 494	342 118	262 000	283 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-228 168</b>	<b>-336 695</b>	<b>-256 000</b>	<b>-281 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>	<b>-1 688 648</b>	<b>-15 892 568</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	13	-2 128 134	784 047	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 16	12 473 588	12 473 588
Bygninger	11, 16	23 879 780	23 879 780
Garasjer	11, 16	4 500	4 500
Andre anleggsmidler	11	710 000	710 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		180 635	124 089
Kortsiktige fordringer		94 200	87 096
Forskuddsbetalte kostnader		361 129	271 403
Kontanter		0	4 922
Bank		2 782 285	6 218 575
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 418 249</b>	<b>6 706 084</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	23 200	23 200
Opptjent egenkapital	13	14 332 640	16 460 774
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 355 840</b>	<b>16 483 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 16	13 049 803	14 087 500
Borettsinnskudd	15, 16	12 444 300	12 444 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		22 185	14 266
Leverandørgjeld		601 476	731 653
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 821	0
Påløpne renter		1 180	0
Annen kortsiktig gjeld		9 513	12 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 174</b>	<b>758 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 130 277</b>	<b>27 289 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.21  
Karisveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Hamborg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Dino Trbonja  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingvild Vatte  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Olaus Granerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Beate Ueland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ronny Jovum  
Styremedlem

**267 Karisveien Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	10 178 904	9 971 652
Tilbygg	62 664	62 664
Stipulerte renter	262 380	475 260
Stipulerte avdrag	1 080 876	1 075 308
Leie av parkeringsplasser	43 670	0
Andre Leieinntekter	44 064	41 904
<b>Sum</b>	<b>11 672 558</b>	<b>11 626 788</b>



### NOTER

#### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	450	0
Feieavgift	10 176	10 176
Andre innbetalinger	93 888	62 640
<b>Sum</b>	<b>104 514</b>	<b>72 816</b>

Andre innbetalinger utgjør et skadeoppgjør fra IF skadeforsikring

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	13 300	0
Opptjente feriepenger	1 596	0
Fri telefon	4 392	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	0
Arbeidsgiveravgift	94 543	100 212
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-28 534
Arbeidsgiveravgift feriepenger	225	0
<b>Sum</b>	<b>109 664</b>	<b>71 678</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	491 975	494 750
Utbetalt andre honorarer	160 850	215 970
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 438	8 350
<b>Sum</b>	<b>661 263</b>	<b>719 070</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning til kr. 10 133,- og bevertning på styremøter til kr.1 040,- jf. noten om andre driftskostnader.

#### Note 5 - Konsulent tjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	99 169	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Vakthold	10 715	10 715
Andre fremmede tjenester	71 466	0
Andre forvaltningstjenester	7 045	14 131
<b>Sum</b>	<b>189 308</b>	<b>25 759</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	2 462 173	1 750 593
Vedlikehold VVS	1 241 430	594 729
Vedlikehold elektro	38 309	9 926
Vedlikehold utvendige anlegg	138 300	182 609
Brannsikring	0	2 043
Kostnader til dugnad	12 689	7 257
Egenandel forsikringskader	36 000	36 000
Vaktmestertjenester	261 518	324 408
Renholdstjenester	6 094	0
Snøbrøyting/strøing/feing	58 318	49 342
<b>Sum</b>	<b>4 254 831</b>	<b>2 956 905</b>

**Note 7 - Garasjer**

<b>Garasjer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter garasjer:</b>		
Andre inntekter	450	9 549
Garasjeleie	177 984	178 176
<b>Sum inntekter garasjer</b>	<b>178 434</b>	<b>187 725</b>
<b>Utgifter garasjer:</b>		
Forsikring	43 602	38 248
Styrehonorar inkl avgift	49 177	0
Elektrisk energi	53 015	0
Vedlikehold	952 753	0
Driftskostnader	20 412	64 303
Konsulentjenester	2 490	3 050
<b>Sum utgifter garasjer</b>	<b>1 121 449</b>	<b>105 601</b>
<b>Sum underskudd garasjer</b>	<b>-943 015</b>	<b>82 124</b>



**NOTER**

**Note 8 - Grendehus**

<b>Grendehus</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter grendehus:</b>		
Utleieinntekter	114 400	73 650
<b>Sum inntekter grendehus</b>	<b>114 400</b>	<b>73 650</b>
<b>Utgifter grendehus:</b>		
Forsikring	14 355	10 460
Rep/vedlikehold	0	1 990
Styrehonorar inkl avgift	134 353	196 081
Kommunale avgifter og vakthold	61 108	58 630
Elektrisk energi	36 291	16 287
Driftskostnader	50 245	18 352
Anskaffelser og avskr.	0	0
TV-signal	4 521	5 571
Konsulenttjenester	5 103	5 490
<b>Sum utgifter grendehus</b>	<b>305 976</b>	<b>312 861</b>
<b>Sum underskudd grendehus</b>	<b>-191 576</b>	<b>-239 211</b>

**Note 9 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	9 575	14 928
<b>Sum</b>	<b>9 575</b>	<b>14 928</b>



**NOTER**

**Note 10 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Søppeltømming/Container	93 701	92 066
Lyspærer, sikringer m.m.	701	939
Sanitær- og renholdskostnader	1 558	0
Leie/leasing av kontormaskiner	22 205	18 748
Verktøy og redskaper	19 829	1 128
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 990	5 490
Nøkler, låser og skilt	3 549	2 357
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 422	17 677
Kontorrekvisita	656	0
Kostnader tillitsvalgte	11 173	2 047
Generalforsamling/årsmøte	12 480	18 886
Andre kontorkostnader	0	480
Telekommunikasjon	0	3 627
IT-Kostnader	54 637	56 020
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	799	0
Gaver	488	2 502
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	9 845	7 917
Velferdskostnader	0	4 488
Øreavrunding	-2	29
Tap på fordringer	2 287	0
<b>Sum</b>	<b>245 316</b>	<b>234 401</b>



## NOTER

### Note 11 - Anleggsmidler

	Bygninger-Bod	Grendehus	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Inventar	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 500	710 000	152 720	21 313	19 081	23 879 780
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 500	710 000	152 720	21 313	19 081	23 879 780
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	152 720	21 313	19 081	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 500	710 000	0	0	0	23 879 780
Antatt levetid i år :			5	3	5	

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 473 588
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 473 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 473 588

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	232	100	23 200

### Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	16 460 774	15 676 726
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 128 134	784 047
Opptjent egenkapital 31.12	14 332 640	16 460 774



**NOTER**

**Note 14 - Pantelån**

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497171929	60308069195
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	08.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	20 125 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 087 500
Avdrag i perioden:	950 197	14 087 500
Opptak i perioden:	14 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	13 049 803	0
Saldo 5 år frem i tid:	7 612 385	0

**Note 15 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 494 103	26 531 800
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 357 868	36 357 868
Pant og sikkerhetsstillelse	2021 26 444 300	2020 32 569 300



## NOTER

### Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>5 947 906</b>	<b>6 170 108</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 128 134	784 047
Opptak langsiktig gjeld	14 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-15 037 697	-1 006 250
B. Årets endringer disponible midler	-3 165 831	-222 203
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 782 075</b>	<b>5 947 906</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 418 249	6 706 084
- Kortsiktig gjeld	636 174	758 178
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 782 075</b>	<b>5 947 906</b>

### Note 18 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 232/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Karisveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Karisveien Borettslag**

Styreleder	Hanne Hamborg (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Hilde Beate Ueland (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Anders Olaus Granerud (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Dino Trbonja (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ingvild Vatle (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ronny Jovum (sign.)	10.02.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	11 672 558	11 626 788	11 685 832	12 709 217
Garasje-inntekter		177 984	178 176	180 000	178 099
Grendehus-inntekter		114 400	73 650	85 000	85 000
Andre inntekter	2	104 514	72 816	10 200	10 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 069 456</b>	<b>11 951 430</b>	<b>11 961 032</b>	<b>12 982 492</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	109 664	71 678	112 800	107 300
Styrehonorar	4	491 975	494 750	550 000	600 000
Andre honorarer	4	160 850	215 970	250 000	160 850
Revisjonshonorar	4	8 438	8 350	8 800	8 500
Forretningsførerhonorar		244 288	238 564	244 288	251 372
Konsulenttjenester	5	189 308	25 759	40 100	39 500
Kontingenter		93 171	88 682	88 682	94 668
Drift og vedlikehold	6	4 254 831	2 956 905	3 966 000	1 531 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	0	0	17 000 000
Forsikringer		1 165 899	854 453	948 000	1 495 928
Kommunale avgifter		4 475 335	3 943 626	4 224 000	4 955 913
Eiendomsskatt		629 142	601 374	630 000	723 513
Kostnader til sameier		763 172	868 416	935 210	1 122 416
Kostnader til garasjer	7	1 028 671	96 052	1 000 000	120 000
Kostnader til grendehus	8	99 788	116 780	100 000	105 000
Energi/fyring	9	9 575	14 928	20 000	11 500
Andre driftskostnader	10	245 316	234 401	275 800	266 100
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 969 422</b>	<b>10 830 688</b>	<b>13 393 680</b>	<b>28 593 560</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 899 966</b>	<b>1 120 742</b>	<b>-1 432 648</b>	<b>-15 611 068</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		3 327	5 423	6 000	1 500
Rentekostnader		231 494	342 118	262 000	283 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-228 168</b>	<b>-336 695</b>	<b>-256 000</b>	<b>-281 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>	<b>-1 688 648</b>	<b>-15 892 568</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	13	-2 128 134	784 047	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-2 128 134</b>	<b>784 047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	11, 16	12 473 588	12 473 588
Bygninger	11, 16	23 879 780	23 879 780
Garasjer	11, 16	4 500	4 500
Andre anleggsmidler	11	710 000	710 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>37 067 868</b>	<b>37 067 868</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		180 635	124 089
Kortsiktige fordringer		94 200	87 096
Forskuddsbetalte kostnader		361 129	271 403
Kontanter		0	4 922
Bank		2 782 285	6 218 575
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 418 249</b>	<b>6 706 084</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	23 200	23 200
Opptjent egenkapital	13	14 332 640	16 460 774
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 355 840</b>	<b>16 483 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 16	13 049 803	14 087 500
Borettsinnskudd	15, 16	12 444 300	12 444 300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 494 103</b>	<b>26 531 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		22 185	14 266
Leverandørgjeld		601 476	731 653
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 821	0
Påløpne renter		1 180	0
Annen kortsiktig gjeld		9 513	12 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>636 174</b>	<b>758 178</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 130 277</b>	<b>27 289 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 486 117</b>	<b>43 773 952</b>

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.21  
Karisveien Borettslag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hanne Hamborg  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Dino Trbonja  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingvild Vatte  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anders Olaus Granerud  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Beate Ueland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ronny Jovum  
Styremedlem

**267 Karisveien Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	10 178 904	9 971 652
Tilbygg	62 664	62 664
Stipulerte renter	262 380	475 260
Stipulerte avdrag	1 080 876	1 075 308
Leie av parkeringsplasser	43 670	0
Andre Leieinntekter	44 064	41 904
<b>Sum</b>	<b>11 672 558</b>	<b>11 626 788</b>



### NOTER

#### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Portåpner/bompenger/nøkler	450	0
Feieavgift	10 176	10 176
Andre innbetalinger	93 888	62 640
<b>Sum</b>	<b>104 514</b>	<b>72 816</b>

Andre innbetalinger utgjør et skadeoppgjør fra IF skadeforsikring

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	13 300	0
Opptjente feriepenger	1 596	0
Fri telefon	4 392	0
Motkonto for gruppe 52	-4 392	0
Arbeidsgiveravgift	94 543	100 212
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-28 534
Arbeidsgiveravgift feriepenger	225	0
<b>Sum</b>	<b>109 664</b>	<b>71 678</b>

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	491 975	494 750
Utbetalt andre honorarer	160 850	215 970
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	8 438	8 350
<b>Sum</b>	<b>661 263</b>	<b>719 070</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning til kr. 10 133,- og bevertning på styremøter til kr.1 040,- jf. noten om andre driftskostnader.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	99 169	0
Vedlikeholdsplan/HMS	913	913
Vakthold	10 715	10 715
Andre fremmede tjenester	71 466	0
Andre forvaltningstjenester	7 045	14 131
<b>Sum</b>	<b>189 308</b>	<b>25 759</b>



**NOTER**

**Note 6 - Drift og vedlikehold**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Vedlikehold bygg	2 462 173	1 750 593
Vedlikehold VVS	1 241 430	594 729
Vedlikehold elektro	38 309	9 926
Vedlikehold utvendige anlegg	138 300	182 609
Brannsikring	0	2 043
Kostnader til dugnad	12 689	7 257
Egenandel forsikringskader	36 000	36 000
Vaktmestertjenester	261 518	324 408
Renholdstjenester	6 094	0
Snøbrøyting/strøing/feing	58 318	49 342
<b>Sum</b>	<b>4 254 831</b>	<b>2 956 905</b>

**Note 7 - Garasjer**

<b>Garasjer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter garasjer:</b>		
Andre inntekter	450	9 549
Garasjeleie	177 984	178 176
<b>Sum inntekter garasjer</b>	<b>178 434</b>	<b>187 725</b>
<b>Utgifter garasjer:</b>		
Forsikring	43 602	38 248
Styrehonorar inkl avgift	49 177	0
Elektrisk energi	53 015	0
Vedlikehold	952 753	0
Driftskostnader	20 412	64 303
Konsulentjenester	2 490	3 050
<b>Sum utgifter garasjer</b>	<b>1 121 449</b>	<b>105 601</b>
<b>Sum underskudd garasjer</b>	<b>-943 015</b>	<b>82 124</b>



**NOTER**

**Note 8 - Grendehus**

<b>Grendehus</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Inntekter grendehus:</b>		
Utleieinntekter	114 400	73 650
<b>Sum inntekter grendehus</b>	<b>114 400</b>	<b>73 650</b>
<b>Utgifter grendehus:</b>		
Forsikring	14 355	10 460
Rep/vedlikehold	0	1 990
Styrehonorar inkl avgift	134 353	196 081
Kommunale avgifter og vakthold	61 108	58 630
Elektrisk energi	36 291	16 287
Driftskostnader	50 245	18 352
Anskaffelser og avskr.	0	0
TV-signal	4 521	5 571
Konsulenttjenester	5 103	5 490
<b>Sum utgifter grendehus</b>	<b>305 976</b>	<b>312 861</b>
<b>Sum underskudd grendehus</b>	<b>-191 576</b>	<b>-239 211</b>

**Note 9 - Energi/fyring**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Strøm	9 575	14 928
<b>Sum</b>	<b>9 575</b>	<b>14 928</b>



**NOTER**

**Note 10 - Andre driftskostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Søppeltømming/Container	93 701	92 066
Lyspærer, sikringer m.m.	701	939
Sanitær- og renholdskostnader	1 558	0
Leie/leasing av kontormaskiner	22 205	18 748
Verktøy og redskaper	19 829	1 128
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 990	5 490
Nøkler, låser og skilt	3 549	2 357
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 422	17 677
Kontorrekvisita	656	0
Kostnader tillitsvalgte	11 173	2 047
Generalforsamling/årsmøte	12 480	18 886
Andre kontorkostnader	0	480
Telekommunikasjon	0	3 627
IT-Kostnader	54 637	56 020
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	799	0
Gaver	488	2 502
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	9 845	7 917
Velferdskostnader	0	4 488
Øreavrunding	-2	29
Tap på fordringer	2 287	0
<b>Sum</b>	<b>245 316</b>	<b>234 401</b>



## NOTER

### Note 11 - Anleggsmidler

	Bygninger-Bod	Grendehus	Ball-/lekeplass	Andre anleggsmidler	Inventar	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 500	710 000	152 720	21 313	19 081	23 879 780
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 500	710 000	152 720	21 313	19 081	23 879 780
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	152 720	21 313	19 081	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 500	710 000	0	0	0	23 879 780
Antatt levetid i år :			5	3	5	

	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 473 588
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 473 588
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 473 588

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	232	100	23 200

### Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	16 460 774	15 676 726
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 128 134	784 047
Opptjent egenkapital 31.12	14 332 640	16 460 774



**NOTER**

**Note 14 - Pantelån**

Kreditor:	Handelsbanken	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	90497171929	60308069195
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2014
Rentesats:	1.65 %	1.60 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	08.07.2021
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	20 125 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 087 500
Avdrag i perioden:	950 197	14 087 500
Opptak i perioden:	14 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	13 049 803	0
Saldo 5 år frem i tid:	7 612 385	0

**Note 15 - Borettsinnskudd**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

**Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	25 494 103	26 531 800
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	36 357 868	36 357 868
Pant og sikkerhetsstillelse	2021 26 444 300	2020 32 569 300



## NOTER

### Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>5 947 906</b>	<b>6 170 108</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-2 128 134	784 047
Opptak langsiktig gjeld	14 000 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-15 037 697	-1 006 250
B. Årets endringer disponible midler	-3 165 831	-222 203
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 782 075</b>	<b>5 947 906</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	3 418 249	6 706 084
- Kortsiktig gjeld	636 174	758 178
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 782 075</b>	<b>5 947 906</b>

### Note 18 - Garantiansvar

Dette refererer seg i sin helhet til solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Fellesorganet for Skjettenbyen hvor vår andel er 232/1802 deler. Vår andel av driftsutgiftene er inntatt i resultatregnskapet under kostnader og renteinntekter. Til orientering vedlegges kopi av sameiets regnskap.

	2021	2020
Garantiansvar	3 083 115	3 901 717



Resultat og balanse med noter for Karisveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Karisveien Borettslag**

Styreleder	Hanne Hamborg (sign.)	16.02.2022
Styremedlem	Hilde Beate Ueland (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Anders Olaus Granerud (sign.)	10.02.2022
Styremedlem	Dino Trbonja (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ingvild Vatle (sign.)	15.02.2022
Styremedlem	Ronny Jovum (sign.)	10.02.2022



## Karisveien Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Hanne Hamborg, Karisveien 195  
Styremedlem, Hilde Beate Ueland, Elgtråkket 5 B  
Styremedlem, Ronny Juvkam Jovum, Karisveien 173  
Styremedlem, Ingvild Vatile, Karisveien 89  
Styremedlem, Anders Olaus Granerud, Karisveien 225  
Styremedlem, Dino Trbonja, Karisveien 109  
Varamedlem, Oddhild Hovden, Karisveien 35  
Varamedlem, Marius Skovli, Karisveien 136  
Varamedlem, Kenneth Fredriksen, Karisveien 240  
Varamedlem, Anders Høglund, Karisveien 134  
Varamedlem, Kenneth Fotel Andersgaard, Karisveien 166

### Selskapsinformasjon

Karisveien Borettslag har organisasjonsnummer 948264749

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948264749.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Karisveien Borettslag , 948264749.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Karisveien Borettslag ble stiftet 5. juli 1972.

Borettslaget består av 232 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger.

I tillegg har borettslaget et Grendehus.

Eiendommen har gnr 71 bnr 43 og 44 i Lillestrøm kommune kommune.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og verv.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret har internkontrollsystem i Boalliansen.

Vi utfører internkontroll av lekeplasser årlig.

Vi har befaringsrunder 2 gr. år for å se over boliger og uteområder. Vi har i tillegg løpende befaringsrunder ved innmeldt behov.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling fredag 16.04.2021 har styret avholdt 20 ordinære møter. Mange av møtene har foregått digitalt pga strenge smitteverntiltak i kommunen i forbindelse med den pågående pandemien, covid 19.

Styret har behandlet rutinesaker som: Godkjenning av nye eiere og forkjøpsrett, budsjettering og regulering av felleskostnader, internkontroll og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet), løpende vedlikehold og forsikringsskader. Styret bruker en del tid på henvendelser på epost og løpende informasjon via sms, epost og hjemmeside.

I perioden har det vært meldt om tre forsikringssaker. Det er en betydelig nedgang fra to år tilbake, da det ble meldt om hele 18 forsikringssaker. Styret vurderer at dette er resultat av økt vedlikehold i denne og forrige periode med bl.a rutinespyling av rør, maling av hus og garasje, utskifting av tak på garasjer, samt utskifting av stoppekraner.

I løpet av inneværende år er det foretatt utskifting av 14 utvendige stoppekraner. Disse er vanskelige å budsjettere da det kommer an på hvor omfattende rehabiliteringen blir i forhold til tilgang til gammel kran og arbeidet med å sette området rundt kranen tilbake til samme standard. Det er et overforbruk av driftsmidler i forhold til denne posten i budsjettet.

I tillegg er det skiftet 15 innvendige stoppekraner og satt inn vannmålere. Det er særlig utført i forbindelse med at beboere pusser opp bad og vaskerom. Til sammen i løpet av en toårsperiode er det skiftet 33 innvendige- og 25 utvendige stoppekraner. Vedlikeholdsarbeidet med stoppekraner må videreføres i årene fremover, slik at alle defekte stoppekraner skiftes ut.

Det er betydelig slitasje på vinduer og verandadører da disse er av eldre årgang. Det ble skiftet ut til sammen 60 vinduer og verandadører i forrige periode. Generalforsamlingen i 2021, stemte for at styret skulle innhente pris og plan for utskifting av alle vinduer og verandadører i borettslaget. Vi har samarbeidet med BORI Utbygging A/S og kjørt en omfattende anbudsrunder hvor flere firmaer ble invitert. Av disse kom tre firmaer med tilbud. Etter anbudprosessen sitter vi igjen med et firma som har gitt borettslaget et tilbud som vi ønsker å presentere for generalforsamlingen. Det arrangeres et digitalt beboermøte i mars 2022 der BORI utbygging A/S legger frem anbudsrunder, firmaet som foreslås, samt plan for rehabiliteringen.



Malerdugnad ble gjennomført i perioden mai- september 2021. Alle hus ble vasket og malt med to strøk. I samarbeid med Frysja fargehandel AS, sørget styret for utdeling av materialer og maling til alle hus. I tillegg var det mulig å hente mer maling på ulike datoer i juni, juli og august. Styret fikk støtte fra representanter fra Garasjelaget og Grendehusutvalget for å følge opp og vurdere malerarbeidene.

Styret sørget for ekstra forsikring i forbindelse med dugnaden. Det ble meldt inn en personskade.

Styret fikk mange henvendelser fra beboere ang. behov for utbedringer av panel på hus og boder, skifte av boddører og panel på endegjerder. Vedlikeholdet ble gjort fortløpende. Vedlikeholdsbehovet var større enn antatt og resulterte i økte vedlikeholdskostnader det ikke var budsjettert for. Etter styrets vurdering var det helt nødvendig å utføre vedlikeholdet i forbindelse med at hus, boder og gjerdet ble malt.

Garasjene ble malt av Malermannen A.S. Garasjelaget sørget for utbedring ang. paneler på garasjedører der det var nødvendig.

I forhold til utenomhusarbeider er det utført normalt vedlikehold. I tillegg er det drenert på 4 adresser. I forhold til lekeplasser er det nødvendig i neste periode å forbedre sandbassengene på lekeplassene. Her ser vi på løsninger ang. støtmatter/helse og miljømessig underlag.

Det er meldt om observasjon av rotter i borettslaget. Styret har inngått avtale med Anticimex som har satt ut stasjoner for observasjon og nedkjemping av skadedyr. Det er spesielt observert mye aktivitet sensommer og høst 2021. Vi minner stadig beboere om å unngå å sette ut mat til fugler og dyr, samt å unngå å oppbevare mat i boden.

Styret ser på mulighet til å lage miljøstasjoner i borettslaget. Det koster en del å gå over til en slik ordning, men på sikt er det mer lønnsomt økonomisk og miljømessig. Dessverre har vi ikke muligheter til en slik utbedring innenfor neste budsjettår da det er store kostnader i forbindelse med stoppekraner og vinduer.

Som vi pleier bestilte styret to komprimatorbiler i vår.

En uke vår og høst er satt av til dugnad i borettslaget. Beboere deltar med å rydde, rake og kaste avfall på fellesområder og i egen hage. Mange beboere stiller opp og hjelper til slik at det blir trivelig og trygt å bo i borettslaget

Grendehuset er en utgiftspost som koster borettslaget en del å drifte hvert år. Styret har vært i kontakt med BORI utbygging A/S for å drøfte ulike muligheter for utnyttelse av grendehuset og tilhørende eiendom. Grendehuset kan ses på som et gode for beboerne i Karisveien og utleie kan opprettholdes ved at det legges trykk på markedsføring slik at det fortsatt kan leies ut til andre borettslag og naboer. Det har vært et møte mellom utvalget i Grendehuset og styret der vi har diskutert alternative måter å drive utleie på og hvordan vi eventuelt kan markedsføre utleie mer aktivt. Grendehus utvalget prøver ut et digitalt bookingsystem som skal gjøre det mer lettvinnt og tilgjengelig å leie Grendehuset. Dessverre har Grendehuset vært stengt store deler av 2021-22 pga covid 19.

Det har vært god aktivitet i boligmarkedet og i Karisveien er det solgt 11 andeler i perioden. Styret har notert oppføring av 2 kuber på en adresse. Det er søkt om og oppført to piper. I tillegg har vi behandlet flere søknader ang. varmepumper.

På grunn av økte kostnader har vi i år satt opp husleia med 9 prosent fra januar 2022. Varsel ble sendt ut til beboere 11.11.21. Det er første gang på tre år at husleien er satt opp.

Felleslånet i Nordea er flyttet til Handelsbanken etter at FO fremforhandlet en gunstig avtale for alle lagene i Skjettenbyen.

I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører, vil borettslaget måtte ta opp et lån på ca 30 millioner.



Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr. - 1 899 966 og et negativt årsresultat på kr. - 2 128 134.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital som pr. 1.1 er på kr. 14 332 640.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett: (også beskrevet under styrets arbeid),

### **Note 5. Konsulenttjenester**

Kr 189 308 (budsjettert med 40 000) Her er det et avvik på kr. 149 000. Vi valgte å bruke Frysja fargehandel i forbindelse med maledugnaden. De leverte tjenester i forbindelse med observasjon, rådgiving, distribusjon av maling og maleutstyr til samtlige boenheter. I tillegg ble BORI-utbygging engasjert til å holde anbudsprosess.

### **Note 6 Drift og vedlikehold.**

Vedlikehold VVS kr. 1 241 430, skifting av utvendige og innvendige stoppekraner.

Vedlikehold bygg kr. 2 456 173, maling av hus og div vedlikehold på boder, gjerder og hus. Det er et avvik på kr. 288 831 i forhold til budsjettet.

Forsikringer kr 1 165 899 - (budsjettert til 948 000) Avvik på kr. 217 899.

Kommunale avgifter kr 4 475 335 -(budsjettert 3 943 626) Avvik på kr. 531 706 i forhold til budsjett.

Forsikringer og kommunale avgifter ble regulert etter fristen for innlevering av budsjettet.

### **Note 7 Garasjer**

Kr. 952 753 Maling og vedlikehold av garasjer og garasjeporter.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2021 kr 2 782 075

## Vedlikeholdsplan

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Skifte ut alle vinduer og verandadører i hele borettslaget som er eldre enn 5 år gamle. For å realisere utskifting av vinduer og verandadører må borettslaget ta opp et lån på 30 millioner.
- Skifte innvendige- og utvendige stoppekraner der det er behov.
- Utbedring av sandbasseng på lekeplassene - montering av helse- og miljømessig underlag.
- Styret skal søke midler om forbedring av lekeplasser hos Lillestrøm kommune.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP2451194.1.3. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,



foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har utendørs parkeringsplasser.

Det er mulig å leie fast parkeringsplass. Garasje følger andelsretten på tildelt plass.

Alle garasjer er klargjort for lading og det er etablert 67 ladebokser.

Ladeanlegget fra Zaptec er lastbalansert.

Lading faktureres akonto over felleskostnad og avregnes årlig.

## Driften av borettslaget

Styret kan kontaktes på e-post: **[styret@karisveien.no](mailto:styret@karisveien.no)**

Borettslaget har en hjemmeside **[www.karisveien.no](http://www.karisveien.no)** hvor det legges ut info som kan være nyttig å kjenne til.

Informasjon til beboere sendes også ut via sms og/eller e-post.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Årsberetning Grendehus

Status utleie og drift Grendehusutvalget Kv Brl 2021-2022 10/2-22

Saker

1. Grendehusutvalget består av:

Helene Joten Tangen, Kv 229 (leder)

Kenneth Fredriksen, Kv 240 (regnskap)



Linda Marie Jensen, Kv 7 (dokumenter)

Innkjøp har vært delt ansvar

## 2. Møtevirksomhet

Det har vært gjennomført et møte med styret (24/8)

Det har i tillegg vært gjennomført to møter med Screenbooking.

## 3. Drift

Grendehusutvalget brukte sommeren 2021 til å legge om bookingen til en digital løsning. Denne var oppe og gikk fra tidlig høst. Løsningen er fra Screenbooking, med betalingsløsning fra Stripe.

Alarmen på grendehuset er ute av drift, og trenger tilsyn.

## 4. Utleie

Vi opplever fremdeles periodevis nedgang i utleie og kanselleringer som følge av pandemien. I periodene uten strenge restriksjoner, har grendehuset vært i aktivitet stort sett hver helg, samt enkelte hverdager. Utvalget har ikke fast torsdagsvakt lenger som følge av den nye bookingløsningen, men besvarer henvendelser på epost og sms fortløpende. De som har hatt behov for å se lokalet, har fått tilbud om det.

## Årsberetning Garasjeutvalget

Styret i garasjelaget har for 2021 bestått av

Terje Lind og Anders Olaus Granerud

Det er avholdt 4 møter i garasjeutvalget.

Aktiviteter utført i 2021

- Tildeling av motorvarmerplasser for 2021/2022
- Det er nå installert 67 ladestasjoner i borettslaget
- Justert portåpnere 6 stk
- Skiftet garaselåser 9 stk
- Kappet porter i underkant 1 stk
- Befaring av garasjeanlegget ved jevne mellomrom
- Det er jevnlig byttet lyspærer på garasjene i den mørke årstiden.
- Det er byttet pærer over postkasser
- Det ble byttet 3 stk kulelager på hevarmer til porter. Dette vil også bli utført i 2022.
- Ca 20 utrykninger. Årsak til utrykningene har i de fleste tilfellene vært:

Sikringer har slått seg av på grunn av overbelastning.

Problemer med låser



Feil med portåpnere

Feil/omstart av ladere

- Det ble sendt ut instruks på montering av nødåpner for de som har egenmonterte portåpnere. Alle har nå fått montert nødåpner.
- Det ble engasjert et malerfirma til å male alle garasjer.
- Ny panel til garasjeportene ble innkjøpt, 200 stk. De erstattet ødelagt panel og montert før malingen startet

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2022



Til generalforsamlingen i Karisveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Karisveien Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 2 128 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Accounting Firms



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 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 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>.

Lillestrøm, 20. februar 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

20.02.2022 18.45.50

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## Karisveien Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Hanne Hamborg, Karisveien 195  
Styremedlem, Hilde Beate Ueland, Elgtråkket 5 B  
Styremedlem, Ronny Juvkam Jovum, Karisveien 173  
Styremedlem, Ingvild Vatile, Karisveien 89  
Styremedlem, Anders Olaus Granerud, Karisveien 225  
Styremedlem, Dino Trbonja, Karisveien 109  
Varamedlem, Oddhild Hovden, Karisveien 35  
Varamedlem, Marius Skovli, Karisveien 136  
Varamedlem, Kenneth Fredriksen, Karisveien 240  
Varamedlem, Anders Høglund, Karisveien 134  
Varamedlem, Kenneth Fotel Andersgaard, Karisveien 166

### Selskapsinformasjon

Karisveien Borettslag har organisasjonsnummer 948264749

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948264749.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Karisveien Borettslag , 948264749.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Karisveien Borettslag ble stiftet 5. juli 1972.

Borettslaget består av 232 andelsboliger, fordelt på 20 bygninger.

I tillegg har borettslaget et Grendehus.

Eiendommen har gnr 71 bnr 43 og 44 i Lillestrøm kommune kommune.

Borettslaget har ingen ansatte.

Styret består av 3 kvinner og 3 menn. Styrets leder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte og verv.



## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Styret har internkontrollsystem i Boalliansen.

Vi utfører internkontroll av lekeplasser årlig.

Vi har befaringsrunder 2 gr. år for å se over boliger og uteområder. Vi har i tillegg løpende befaringsrunder ved innmeldt behov.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling fredag 16.04.2021 har styret avholdt 20 ordinære møter. Mange av møtene har foregått digitalt pga strenge smitteverntiltak i kommunen i forbindelse med den pågående pandemien, covid 19.

Styret har behandlet rutinesaker som: Godkjenning av nye eiere og forkjøpsrett, budsjettering og regulering av felleskostnader, internkontroll og HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet), løpende vedlikehold og forsikringsskader. Styret bruker en del tid på henvendelser på epost og løpende informasjon via sms, epost og hjemmeside.

I perioden har det vært meldt om tre forsikringssaker. Det er en betydelig nedgang fra to år tilbake, da det ble meldt om hele 18 forsikringssaker. Styret vurderer at dette er resultat av økt vedlikehold i denne og forrige periode med bl.a rutinespyling av rør, maling av hus og garasje, utskifting av tak på garasjer, samt utskifting av stoppekraner.

I løpet av inneværende år er det foretatt utskifting av 14 utvendige stoppekraner. Disse er vanskelige å budsjettere da det kommer an på hvor omfattende rehabiliteringen blir i forhold til tilgang til gammel kran og arbeidet med å sette området rundt kranen tilbake til samme standard. Det er et overforbruk av driftsmidler i forhold til denne posten i budsjettet.

I tillegg er det skiftet 15 innvendige stoppekraner og satt inn vannmålere. Det er særlig utført i forbindelse med at beboere pusser opp bad og vaskerom. Til sammen i løpet av en toårsperiode er det skiftet 33 innvendige- og 25 utvendige stoppekraner. Vedlikeholdsarbeidet med stoppekraner må videreføres i årene fremover, slik at alle defekte stoppekraner skiftes ut.

Det er betydelig slitasje på vinduer og verandadører da disse er av eldre årgang. Det ble skiftet ut til sammen 60 vinduer og verandadører i forrige periode. Generalforsamlingen i 2021, stemte for at styret skulle innhente pris og plan for utskifting av alle vinduer og verandadører i borettslaget. Vi har samarbeidet med BORI Utbygging A/S og kjørt en omfattende anbudsrunder hvor flere firmaer ble invitert. Av disse kom tre firmaer med tilbud. Etter anbudprosessen sitter vi igjen med et firma som har gitt borettslaget et tilbud som vi ønsker å presentere for generalforsamlingen. Det arrangeres et digitalt beboermøte i mars 2022 der BORI utbygging A/S legger frem anbudsrunder, firmaet som foreslås, samt plan for rehabiliteringen.



Malerdugnad ble gjennomført i perioden mai- september 2021. Alle hus ble vasket og malt med to strøk. I samarbeid med Frysja fargehandel AS, sørget styret for utdeling av materialer og maling til alle hus. I tillegg var det mulig å hente mer maling på ulike datoer i juni, juli og august. Styret fikk støtte fra representanter fra Garasjelaget og Grendehusutvalget for å følge opp og vurdere malerarbeidene.

Styret sørget for ekstra forsikring i forbindelse med dugnaden. Det ble meldt inn en personskade.

Styret fikk mange henvendelser fra beboere ang. behov for utbedringer av panel på hus og boder, skifte av boddører og panel på endegjerder. Vedlikeholdet ble gjort fortløpende. Vedlikeholdsbehovet var større enn antatt og resulterte i økte vedlikeholdskostnader det ikke var budsjettet for. Etter styrets vurdering var det helt nødvendig å utføre vedlikeholdet i forbindelse med at hus, boder og gjerdet ble malt.

Garasjene ble malt av Malermannen A.S. Garasjelaget sørget for utbedring ang. paneler på garasjedører der det var nødvendig.

I forhold til utenomhusarbeider er det utført normalt vedlikehold. I tillegg er det drenert på 4 adresser. I forhold til lekeplasser er det nødvendig i neste periode å forbedre sandbassengene på lekeplassene. Her ser vi på løsninger ang. støtmatter/helse og miljømessig underlag.

Det er meldt om observasjon av rotter i borettslaget. Styret har inngått avtale med Anticimex som har satt ut stasjoner for observasjon og nedkjemping av skadedyr. Det er spesielt observert mye aktivitet sensommer og høst 2021. Vi minner stadig beboere om å unngå å sette ut mat til fugler og dyr, samt å unngå å oppbevare mat i boden.

Styret ser på mulighet til å lage miljøstasjoner i borettslaget. Det koster en del å gå over til en slik ordning, men på sikt er det mer lønnsomt økonomisk og miljømessig. Dessverre har vi ikke muligheter til en slik utbedring innenfor neste budsjettår da det er store kostnader i forbindelse med stoppekraner og vinduer.

Som vi pleier bestilte styret to komprimatorbiler i vår.

En uke vår og høst er satt av til dugnad i borettslaget. Beboere deltar med å rydde, rake og kaste avfall på fellesområder og i egen hage. Mange beboere stiller opp og hjelper til slik at det blir trivelig og trygt å bo i borettslaget

Grendehuset er en utgiftspost som koster borettslaget en del å drifte hvert år. Styret har vært i kontakt med BORI utbygging A/S for å drøfte ulike muligheter for utnyttelse av grendehuset og tilhørende eiendom. Grendehuset kan ses på som et gode for beboerne i Karisveien og utleie kan opprettholdes ved at det legges trykk på markedsføring slik at det fortsatt kan leies ut til andre borettslag og naboer. Det har vært et møte mellom utvalget i Grendehuset og styret der vi har diskutert alternative måter å drive utleie på og hvordan vi eventuelt kan markedsføre utleie mer aktivt. Grendehus utvalget prøver ut et digitalt bookingsystem som skal gjøre det mer lettvinnt og tilgjengelig å leie Grendehuset. Dessverre har Grendehuset vært stengt store deler av 2021-22 pga covid 19.

Det har vært god aktivitet i boligmarkedet og i Karisveien er det solgt 11 andeler i perioden. Styret har notert oppføring av 2 kuber på en adresse. Det er søkt om og oppført to piper. I tillegg har vi behandlet flere søknader ang. varmepumper.

På grunn av økte kostnader har vi i år satt opp husleia med 9 prosent fra januar 2022. Varsel ble sendt ut til beboere 11.11.21. Det er første gang på tre år at husleien er satt opp.

Felleslånet i Nordea er flyttet til Handelsbanken etter at FO fremforhandlet en gunstig avtale for alle lagene i Skjettenbyen.

I forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører, vil borettslaget måtte ta opp et lån på ca 30 millioner.



Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr. - 1 899 966 og et negativt årsresultat på kr. - 2 128 134.

Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital som pr. 1.1 er på kr. 14 332 640.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett: (også beskrevet under styrets arbeid),

### **Note 5. Konsulenttjenester**

Kr 189 308 (budsjettert med 40 000) Her er det et avvik på kr. 149 000. Vi valgte å bruke Frysja fargehandel i forbindelse med maledugnaden. De leverte tjenester i forbindelse med observasjon, rådgiving, distribusjon av maling og maleutstyr til samtlige boenheter. I tillegg ble BORI-utbygging engasjert til å holde anbudsprosess.

### **Note 6 Drift og vedlikehold.**

Vedlikehold VVS kr. 1 241 430, skifting av utvendige og innvendige stoppekraner.

Vedlikehold bygg kr. 2 456 173, maling av hus og div vedlikehold på boder, gjerder og hus. Det er et avvik på kr. 288 831 i forhold til budsjettet.

Forsikringer kr 1 165 899 - (budsjettert til 948 000) Avvik på kr. 217 899.

Kommunale avgifter kr 4 475 335 -(budsjettert 3 943 626) Avvik på kr. 531 706 i forhold til budsjett.

Forsikringer og kommunale avgifter ble regulert etter fristen for innlevering av budsjettet.

### **Note 7 Garasjer**

Kr. 952 753 Maling og vedlikehold av garasjer og garasjeporter.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2021 kr 2 782 075

## Vedlikeholdsplan

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Skifte ut alle vinduer og verandadører i hele borettslaget som er eldre enn 5 år gamle. For å realisere utskifting av vinduer og verandadører må borettslaget ta opp et lån på 30 millioner.
- Skifte innvendige- og utvendige stoppekraner der det er behov.
- Utbedring av sandbasseng på lekeplassene - montering av helse- og miljømessig underlag.
- Styret skal søke midler om forbedring av lekeplasser hos Lillestrøm kommune.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If Skadeforsikring, polise nr SP2451194.1.3. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

## Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no). Søknadsskjema kan også lastes ned fra [www.bori.no](http://www.bori.no) eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,



foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider [www.bori.no](http://www.bori.no). Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

## Kabel-TV og bredbånd

### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

## Parkering og lading av bil

Borettslaget har utendørs parkeringsplasser.

Det er mulig å leie fast parkeringsplass. Garasje følger andelsretten på tildelt plass.

Alle garasjer er klargjort for lading og det er etablert 67 ladebokser.

Ladeanlegget fra Zaptec er lastbalansert.

Lading faktureres akonto over felleskostnad og avregnes årlig.

## Driften av borettslaget

Styret kan kontaktes på e-post: **[styret@karisveien.no](mailto:styret@karisveien.no)**

Borettslaget har en hjemmeside **[www.karisveien.no](http://www.karisveien.no)** hvor det legges ut info som kan være nyttig å kjenne til.

Informasjon til beboere sendes også ut via sms og/eller e-post.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Årsberetning Grendehus

Status utleie og drift Grendehusutvalget Kv Brl 2021-2022 10/2-22

Saker

1. Grendehusutvalget består av:

Helene Joten Tangen, Kv 229 (leder)

Kenneth Fredriksen, Kv 240 (regnskap)



Linda Marie Jensen, Kv 7 (dokumenter)

Innkjøp har vært delt ansvar

## 2. Møtevirksomhet

Det har vært gjennomført et møte med styret (24/8)

Det har i tillegg vært gjennomført to møter med Screenbooking.

## 3. Drift

Grendehusutvalget brukte sommeren 2021 til å legge om bookingen til en digital løsning. Denne var oppe og gikk fra tidlig høst. Løsningen er fra Screenbooking, med betalingsløsning fra Stripe.

Alarmen på grendehuset er ute av drift, og trenger tilsyn.

## 4. Utleie

Vi opplever fremdeles periodevis nedgang i utleie og kanselleringer som følge av pandemien. I periodene uten strenge restriksjoner, har grendehuset vært i aktivitet stort sett hver helg, samt enkelte hverdager. Utvalget har ikke fast torsdagsvakt lenger som følge av den nye bookingløsningen, men besvarer henvendelser på epost og sms fortløpende. De som har hatt behov for å se lokalet, har fått tilbud om det.

## Årsberetning Garasjeutvalget

Styret i garasjelaget har for 2021 bestått av

Terje Lind og Anders Olaus Granerud

Det er avholdt 4 møter i garasjeutvalget.

Aktiviteter utført i 2021

- Tildeling av motorvarmerplasser for 2021/2022
- Det er nå installert 67 ladestasjoner i borettslaget
- Justert portåpnere 6 stk
- Skiftet garaselåser 9 stk
- Kappet porter i underkant 1 stk
- Befaring av garasjeanlegget ved jevne mellomrom
- Det er jevnlig byttet lyspærer på garasjene i den mørke årstiden.
- Det er byttet pærer over postkasser
- Det ble byttet 3 stk kulelager på hevarmer til porter. Dette vil også bli utført i 2022.
- Ca 20 utrykninger. Årsak til utrykningene har i de fleste tilfellene vært:

Sikringer har slått seg av på grunn av overbelastning.

Problemer med låser



Feil med portåpnere

Feil/omstart av ladere

- Det ble sendt ut instruks på montering av nødåpner for de som har egenmonterte portåpnere. Alle har nå fått montert nødåpner.
- Det ble engasjert et malerfirma til å male alle garasjer.
- Ny panel til garasjeportene ble innkjøpt, 200 stk. De erstattet ødelagt panel og montert før malingen startet

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2022