



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 614 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIVOLD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 952614983

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 337	2 184 224
Sum inntekter		2 283 337	2 184 224
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	61 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 715	44 715
Annen driftskostnad		1 605 427	1 637 459
Sum kostnader		1 711 756	1 743 789
Driftsresultat		571 581	440 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 103	21 623
Sum finansinntekter		24 103	21 623
Annen finanskostnad		367 914	310 290
Sum finanskostnader		367 914	310 290
Netto finans		-343 811	-288 667
Resultat før skattekostnad		227 769	151 768
Årsresultat		227 769	151 768
Totalresultat		227 769	151 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 769	151 768
Sum overføringer og disponeringer		227 769	151 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 118 191	9 118 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		458 333	503 048
Sum varige driftsmidler		9 576 524	9 621 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 576 524	9 621 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 148	
Sum fordringer		16 148	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 034	628 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 034	628 245
Sum omløpsmidler		551 182	628 245
SUM EIENDELER		10 127 706	10 249 484

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 307 126	3 079 356
Sum opptjent egenkapital		3 307 126	3 079 356
Sum egenkapital		3 310 626	3 082 856
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 393 866	6 661 427
Øvrig langsiktig gjeld		227 900	227 900
Sum annen langsiktig gjeld		6 621 766	6 889 327
Sum langsiktig gjeld		6 621 766	6 889 327
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		104 600	103 963
Leverandørgjeld		73 912	144 662
Annen kortsiktig gjeld		16 802	28 675
Sum kortsiktig gjeld		195 315	277 301
Sum gjeld		6 817 081	7 166 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 127 706	10 249 484



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 580124

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 614 983
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARIVOLD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 283 337	2 184 224
Sum inntekter		2 283 337	2 184 224
Kostnader			
Lønnskostnad		61 614	61 615
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		44 715	44 715
Annen driftskostnad		1 605 427	1 637 459
Sum kostnader		1 711 756	1 743 789
Driftsresultat		571 581	440 435
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 103	21 623
Sum finansinntekter		24 103	21 623
Annen finanskostnad		367 914	310 290
Sum finanskostnader		367 914	310 290
Netto finans		-343 811	-288 667
Resultat før skattekostnad		227 769	151 768
Årsresultat		227 769	151 768
Totalresultat		227 769	151 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 769	151 768
Sum overføringer og disponeringer		227 769	151 768



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 118 191	9 118 191
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		458 333	503 048
Sum varige driftsmidler		9 576 524	9 621 239
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 576 524	9 621 239
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 148	
Sum fordringer		16 148	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		535 034	628 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		535 034	628 245
Sum omløpsmidler		551 182	628 245
SUM EIENDELER		10 127 706	10 249 484
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 307 126	3 079 356
Sum opptjent egenkapital	3 307 126	3 079 356
Sum egenkapital	3 310 626	3 082 856
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 393 866	6 661 427
Øvrig langsiktig gjeld	227 900	227 900
Sum annen langsiktig gjeld	6 621 766	6 889 327
Sum langsiktig gjeld	6 621 766	6 889 327
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	104 600	103 963
Leverandørgjeld	73 912	144 662
Annen kortsiktig gjeld	16 802	28 675
Sum kortsiktig gjeld	195 315	277 301
Sum gjeld	6 817 081	7 166 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 127 706	10 249 484



Organisasjonsnr: 952 614 983
KARIVOLD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3627

KARIVOLD BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KARIVOLD BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 17. juni kl. 19:00 og lukker 20. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3627>

Det holdes også et frivillig møte 17. juni kl. 18:00 , i borettslagets kjellerstue.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forretningsførsel
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KARIVOLD BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen.

Forslag til vedtak

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

- 1. Innkalling med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 54 000

Sak 6

Forretningsførsel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utgifter til forretningsfører er en av våre største kostnader. Derfor ønsker styret fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.



Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen i Karivold Borettslag sender følgende navn til forslag som styre ved generalforsamlingen 17. juni 2025

Knut Olav Christensen som styreleder.

Svein Oskar Jansen som styremedlem.

Anne Marie Hegelund som styremedlem.

Tone Petronelle Sørli og Solvor Wiig som varamedlemmer.

Valgkomité blir Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

Innstilling

Styreleder: Knut Olav Christensen (ikke på valg)

Styremedlem: Svein Oskar Jansen (1 år)

Styremedlem: Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim (2 år)

Varamedlem: Tone Petronelle Sørli (1 år)

Varamedlem: Solvor Wiig (1 år)

Valgkomité: Anne Cecilie Sørensen, Odd Heine Johansen og Susan Pettersen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Svein Oskar Jansen

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Solvor Wiig
- Tone Petronelle Sørli



Styrets årsberetning 2024

Siden sist generalforsamling har styret bestått av følgende kandidater:

Leder:	Knut Olav Christensen	(2024-2026)
Nestleder:	Svein Jansen	(2024-2025)
Styremedlem:	Signe Marie Bach-Gansmo	(2024-2026)
Varamedlem:	Jorunn Helene Andersen	(2024-2025)
Varamedlem:	Torill Olme	(2024-2025)

Det ble avholdt 7 styremøter og behandlet til sammen 72 saker.
Det har kommet 5 nye andelseiere i løpet av 2024.

Økonomi

Inntekter

Våre inntekter i 2024 var på kr 2.307.440.

Av dette utgjorde:

Felleskostnader kr 2.265.012 (98,2 %)

Utgifter

Våre utgifter i 2024 var på kr 2.034 955.

Av dette utgjorde:

Rentekostnader banklån	kr	367.914	(17,7 %)
Varmesentral	kr	331.209	(15,9 %)
Kommunale avgifter	kr	291.650	(14,0 %)
TV-anlegg/bredbånd	kr	205.869	(9,9 %)
Forsikringspremier	kr	153.989	(7,4 %)
Drift/vedl.hold bygninger	kr	134.533	(6,5 %)
Eiendomsskatt	kr	117.600	(5,7 %)
Forretningsførerhonorar	kr	111.605	(5,4 %)

Kommentarer

Dette gir 272.485 til dekning av avdrag. Avdragene ført i note 17 er misvisende. Husbankgjelden ble for 2023 oppført med kr 1.709.343 mens det var 1.780.126. Nedbetalt i 2024 er kr 82.030 + 82.673 = 164.703. DNB med forfall 30.12 er først betalt 2. jan, avdrag på kr 61.702 mangler dermed. Terminbeløpet er på kr 133.082. Bankinnskuddet ble dermed vesentlig redusert to dager etter dato for årsoppgjøret.

Innkrevd til dekning av Felleskostnadene dekker dermed ikke avdragene fullt ut.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Service av brannvarslingsanlegget

Brannvarslingsanlegget må kontrolleres årlig av autorisert personell, dette ble utført av Bravida.

Vedlikehold

Lekkasjer fra balkonger

Disse lekkasjene er problematiske siden det ikke er tak over balkongene i øverste etasje, og lekkasjer vil med tiden oppstå.

Det har vært 3 balkonger hvor det var lekkasje som skyldtes at utløpet hadde løsnet fra sluket, og dette er rettet.

En balkong hadde såpass store lekkasjer i membranen at gulvet var gått delvis i oppløsning og måtte skiftes. I tillegg hadde vann rent inn i ytterveggen og forårsaket slipp og løsnet puss på veggen under



balkongen. Her ble gulvet og membranen byttet, men på grunn av økonomien vår ble det nødvendig å utsette reparasjon av veggen til i år (2025).

Det var også en balkong hvor det var rustet hull i det blå beslaget på rekkverket, samt hvor et beslag på gulvet hadde løsnet fordi en bolt hadde rustet av. Dette er midlertidig reparert med fugemasse.

Membranene er fra 1990, og det er naturlig at de vil gå i stykker etter hvert. Når det gjelder balkongen må andelseierne ikke utføre arbeid eller legge gulv oppå membranen som kan skade den. Det er viktig at de som ikke bor i øverste etasje melder fra til styret dersom det er mistanke om lekkasje. Husk også å rense slukene på balkongen jevnlig.

Utelamper

Det har kommet vann inn i alle utelampene mot hagen, og i 3 av disse (ved nr. 2, 4 og 6) har det oppstått jordfeil, så disse er nå koblet ut. En utelampe mot veien ved nr 8 har sluttet å fungere, denne skal byttes i år. Samtidig undersøkes det om det er innvendige lamper som også skal byttes.

Inngangsdører fra trappeoppgang til leilighet

Flere beboere hadde meldt om inngangsdører som var blitt skjeve i.f.h.t dørkarmene. Styret bestilte et firma for befaring og utbedring av dette. Noen dører kunne justeres opp, og andre ble montert på nytt. Det var ikke budsjettet med dette, så kostnadene har blitt dekket av oppsparte midler.

Bestilling av fyringsolje

Vi har uprioritert strøm til fyrkjelen vår, derfor må vi ha nok fyringsolje til å kunne klare oss igjennom noen dager med utkobling av strøm. Vi har derfor bestilt og fått levert 1000 liter fyringsolje.

Funn av skjeggkre

Flere beboere hadde meldt om funn av skjeggkre. Styret tok derfor kontakt med et skadedyrfirma og det ble lagt ut gift i alle leilighetene. Dette ble dekket av forsikringen.

Problem med ringeklokke

Skyldtes at det var festet en klistrelapp på ringeklokken, og det gjorde at det ble ringt på i flere leiligheter samtidig.

Dugnad

Vårens dugnad med utplassering av container ble gjennomført 4. mai.
Høstens dugnad ble gjennomført 31. august.

Lekkasje på radiator

På grunn av lekkasje har det vært byttet en kran på en radiator.

Feiing av gårdsplassen

Gaards-Service feiet gårdsplassen foran blokka i mai.

Gressklipping

Gressklipping har blitt utført av beboere. Det er naturlig å dele gressplenen inn i 3 deler, og i året som gikk har beboere klippet hver sin del av plenen.

Øvrig

Garasjer

Borettslaget eier 5 garasjer som leies ut til beboerne. Det har eksistert en venteliste, men siden det er få som kjente til denne ble det bestemt at vi setter ikke opp noen nye på venteliste, og når siste andelseier på venteliste har fått garasje så tildeles garasje etter ansiennitet, og til det benyttes botid i borettslaget (flyttet dato)



Garasjebygningen (tidligere Garasjelaget)

Det eksisterer et gammelt vedtak på at eierne av garasjer i garasjebygningen skal dele på kostnadene som borettslaget har i.f.m garasjebygningen. Siden borettslagets forretningsfører skal ha betalt for å fakturere garasjeeierne, så forsøker vi med å sende melding til eierne og oppfordre til å betale inn deres andel av kostnadene.

Borettslagets gårdsplass og Fredrikstad kommunes vedlikeholdsplikt

Her er det ingen fremdrift, og det betyr at inntil videre så har kommunen vedlikeholdsansvaret for veien. Vi har derfor avsluttet saken. Vi forsøker å få dekket deler av våre utgifter til juridisk bistand av rettshjelpforsikringen vår, dette er ennå ikke avklart.

Branndører

Det har ikke vært flertall i styret for å sette i gang arbeidet med utskifting av branndører i kjeller og loft.

Innsending av dekodere

Etter bytte fra Telenor til Altibox/Viken Fiber er de gamle dekodere sendt i retur til Telenor.

Murerarbeid

Vi har et lite etterslep på murerarbeid. Puss har sluppet fra vegg ved balkong i 1. og 2. etasje ved nr 4 etter lekkasje fra balkong i 3. etasje. Puss har løsnet over vindu i kjeller ved nr. 12. Skifer har løsnet fra trappene i nr 2 og 8. Puss har løsnet etter at kommunen har fjernet nøkkelboks i nr 8. Puss har også løsnet rundt noen av kjellerdørene.

Renovering av tak

Her vil det komme en kostnad, og målet vårt er at dette kan utføres etter at våre banklån er nedbetalt. Det ble i 2022 utarbeidet en tilstandsvurdering av takkonstruksjonen og der var det beregnet en kostnad på kr 4.600.000 for omlegging av tak.



Til generalforsamlingen i Karivold Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karivold Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Innkalling med årsberetning.pdf 9 av 24



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 2. Juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



KARIVOLD BORETTSLAG ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		350 944	568 807
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		227 769	151 768
Tilbakeføring av avskrivning	16	44 715	44 715
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-267 561	-414 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 923	-217 863
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 868	350 944
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		551 182	628 245
Kortsiktig gjeld		-195 315	-277 301
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		355 867	350 944



KARIVOLD BORETTSLAG ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 265 012	2 174 424	2 266 000	2 455 092
Vaskeri	10	18 160	9 600	10 000	10 000
Andre inntekter	3	165	200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 283 337	2 184 224	2 276 000	2 465 092
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 614	-7 615	-7 614	-8 000
Styrehonorar	5	-54 000	-54 000	-54 000	-54 000
Avskrivninger	16	-44 715	-44 715	-44 715	-45 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 875	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 605	-105 990	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-283	-96 781	0	0
Drift og vedlikehold	8	-237 675	-135 496	-85 000	-175 000
Forsikringer		-163 053	-157 038	-172 000	-199 600
Festeavgift		-62 595	-62 595	-62 595	-63 000
Kommunale avgifter	9	-409 250	-406 164	-428 000	-476 800
Energi/fyring	11	-395 034	-434 876	-374 000	-374 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 869	-217 146	-194 000	-202 000
Andre driftskostnader	12	-12 313	-14 499	-35 200	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 711 756	-1 743 789	-1 576 124	-1 758 400
DRIFTSRESULTAT		571 581	440 435	699 876	706 692
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	24 103	21 623	14 600	24 700
Finanskostnader	14	-367 914	-310 290	-335 400	-176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-343 811	-288 667	-320 800	-151 300
ÅRSRESULTAT		227 769	151 768	379 076	555 392
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 769	151 768		



KARIVOLD BORETTSLAG
ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	9 118 191	9 118 191
Andre varige driftsmidler	16	458 333	503 048
SUM ANLEGGSMIDLER		9 576 524	9 621 239
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 148	0
Driftskonto OBOS-banken		330 126	430 394
Driftskonto OBOS-banken II		3 044	3 027
Sparekonto OBOS-banken		201 865	194 824
SUM OMLØPSMIDLER		551 182	628 245
SUM EIENDELER		10 127 706	10 249 484
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 35 * 100		3 500	3 500
Opptjent egenkapital		3 307 126	3 079 356
SUM EGENKAPITAL		3 310 626	3 082 856
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 393 866	6 661 427
Borettsinnskudd	18	222 900	222 900
Annen langsiktig gjeld	19	5 000	5 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 621 766	6 889 327
KORTSIKTIG GJELD			
Forsuddsbetalte felleskostnader		16 732	28 675
Leverandørgjeld		73 912	144 662
Påløpte renter		104 600	28 648
Påløpte avdrag		0	75 315
Annen kortsiktig gjeld	20	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 315	277 301
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 127 706	10 249 484
Pantstillelse	21	10 821 000	10 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.05.2025
Styret i Karivold Borettslag

Knut Olav Christensen /s/

Signe Marie Bach-Gansmo /s/

Svein Jansen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 851 552
Akonto energi	344 868
Garasje	37 380
Vedlikehold	25 020
Strømuttak	3 600
Parkering	2 592
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 265 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	165
SUM ANDRE INNETEKTER	165

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 614
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 614

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 54 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -283

SUM KONSULENTHONORAR -283

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -134 533

Drift/vedlikehold VVS -32 106

Drift/vedlikehold elektro -20 213

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -10 996

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -21 165

Drift/vedlikehold brannsikring -12 875

Egenandel forsikring -4 000

Kostnader dugnader -1 788

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -237 675

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -117 600

Kommunale avgifter -291 650

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -409 250

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Vaskeri 18 160

SUM INNTEKTER VASKERI 18 160

SUM VASKERI 18 160**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -45 139

Olje -18 687

Varmesentralen -331 209

SUM ENERGI / FYRING -395 034



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 167
Andre fremmede tjenester	-565
Andre kontorkostnader	-320
Porto	-75
Vedlikehold biler/maskiner	-1 336
Bank- og kortgebyr	-2 851
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-12 313

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	8 138
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 965
SUM FINANSINNTEKTER	24 103

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-367 914
SUM FINANSKOSTNADER	-367 914

NOTE: 15**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1985	370 080
Rehabiliteringer	8 748 111
SUM BYGNINGER	9 118 191

Gnr.208/bnr.1 M. flere

Tomten er festet fra 1985

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg		
Kostpris Tilgang 2020	670 728	
Avskrevet tidligere	-167 681	
Avskrevet i år	-44 715	458 332
Vaskemaskin		
Tilgang 2020	22 500	
Avskrevet tidligere	-22 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		458 333

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-44 715**

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002

-3 821 000

Nedbetalt tidligere

2 111 657

Nedbetalt i år

93 920

-1 615 423

Dnb Bank Asa

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021

-5 550 000

Nedbetalt tidligere

597 916

Nedbetalt i år

173 641

-4 778 443**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-6 393 866****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985

-222 900

SUM BORETTSINNSKUDD**-222 900****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd - garasjer

-5 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-5 000****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-70****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

222 900

Pantelån

6 393 866

TOTALT**6 616 766**

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

Bygninger

9 118 191

TOTALT**9 118 191**



Resultatanalyse 2024 Karivold Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 265 012	2 266 000	988	0 %
Vaskeri	18 160	10 000	-8 160	-82 %
Andre inntekter	165	0	-165	100 %
Sum driftsinntekter	2 283 337	2 276 000	-7 337	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 614	-7 614	0	0 %
Styrehonorar	-54 000	-54 000	0	0 %
Avskrivninger	-44 715	-44 715	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 750	-7 000	750	-11 %
Forretningsførerhonorar	-111 605	-112 000	-395	0 %
Konsulenthonorar	-283	0	283	100 %
Drift og vedlikehold	-237 675	-85 000	152 675	-180 %
Forsikringer	-163 053	-172 000	-8 947	5 %
Festeavgift	-62 595	-62 595	0	0 %
Kommunale avgifter	-409 250	-428 000	-18 750	4 %
Energi/fyring	-395 034	-374 000	21 034	-6 %
TV-anlegg/bredbånd	-205 869	-194 000	11 869	-6 %
Andre driftskostnader	-12 313	-35 200	-22 887	65 %
Sum driftskostnader	-1 711 756	-1 576 124	135 632	-9 %
Driftsresultat	571 581	699 876	128 295	18 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	24 103	14 600	-9 503	-65 %
Finanskostnader	-367 914	-335 400	32 514	-10 %
Res. finansinnt./-kostnader	-343 811	-320 800	23 011	-7 %
Årsresultat	227 769	379 076	151 307	40 %



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.06.25

Selskapsnummer: 3627 Selskapsnavn: KARIVOLD BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Det er ønskelig at styreleder blir valgt som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim og Christine Margrethe Melsom Mathiesen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 54 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forretningsførsel

Styret får fullmakt til å innhente tilbud fra alternative forretningsførere, og fullmakt til å bytte forretningsfører dersom en totalvurdering tilsier at dette er gunstig for borettslaget.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Svein Oskar Jansen

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Solvor Wiig

Tone Petronelle Sørli



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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