



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 098 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		692 556	692 556
Sum inntekter		692 556	692 556
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	
Annen driftskostnad	3	461 392	498 915
Sum kostnader		484 212	498 915
Driftsresultat		208 344	193 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 001	8 481
Sum finansinntekter		10 001	8 481
Annen finanskostnad		56 957	39 683
Sum finanskostnader		56 957	39 683
Netto finans		-46 956	-31 202
Ordinært resultat før skattekostnad		161 388	162 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		161 388	162 439
Årsresultat		161 388	162 439
Totalresultat		161 388	162 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 388	162 439
Sum overføringer og disponeringer		161 388	162 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		7 045 159	7 045 159
Sum varige driftsmidler		7 045 159	7 045 159
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 045 159	7 045 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		156 535	136 323
Sum fordringer		156 535	136 323
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		653 437	579 557
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		653 437	579 557
Sum omløpsmidler		809 973	715 880
SUM EIENDELER		7 855 132	7 761 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 450 596	2 289 208
Sum opptjent egenkapital		2 450 596	2 289 208
Sum egenkapital		2 452 396	2 291 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 810 577	1 871 400
Øvrig langsiktig gjeld		3 567 800	3 567 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 378 377	5 439 200
Sum langsiktig gjeld		5 378 377	5 439 200
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		436	220
Leverandørgjeld		16 907	9 667
Annen kortsiktig gjeld		7 016	20 945
Sum kortsiktig gjeld		24 359	30 832
Sum gjeld		5 402 736	5 470 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 855 132	7 761 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 571827

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 098 616
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
Forretningsadresse: c/o HBRI AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2023



Organisasjonsnr: 952 098 616
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		692 556	692 556
Sum inntekter		692 556	692 556
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	
Annen driftskostnad	3	461 392	498 915
Sum kostnader		484 212	498 915
Driftsresultat		208 344	193 641
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 001	8 481
Sum finansinntekter		10 001	8 481
Annen finanskostnad		56 957	39 683
Sum finanskostnader		56 957	39 683
Netto finans		-46 956	-31 202
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		161 388	162 439
Årsresultat		161 388	162 439
Totalresultat		161 388	162 439
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		161 388	162 439
Sum overføringer og disponeringer		161 388	162 439



Organisasjonsnr: 952 098 616
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

7 045 159

7 045 159

Sum varige driftsmidler

7 045 159

7 045 159

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

7 045 159

7 045 159

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

156 535

136 323

Sum fordringer

156 535

136 323

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

653 437

579 557

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

653 437

579 557

Sum omløpsmidler

809 973

715 880

SUM EIENDELER

7 855 132

7 761 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 800

1 800

Sum innskutt egenkapital

1 800

1 800

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

2 450 596

2 289 208



Sum opptjent egenkapital	2 450 596	2 289 208
Sum egenkapital	2 452 396	2 291 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 810 577	1 871 400
Øvrig langsiktig gjeld	3 567 800	3 567 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 378 377	5 439 200
Sum langsiktig gjeld	5 378 377	5 439 200
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	436	220
Leverandørgjeld	16 907	9 667
Annen kortsiktig gjeld	7 016	20 945
Sum kortsiktig gjeld	24 359	30 832
Sum gjeld	5 402 736	5 470 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 855 132	7 761 040



Organisasjonsnr: 952 098 616
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Innkalling, generalforsamling i Borettslaget Karlstadgate 14

Onsdag 7. juni 18:00

Vi holder møtet i bakgården, eventuelt i mellomgangen om været blir dårlig.

Saksliste

1. Valg av protokollfører
2. Valg av møteleder
3. Registrering av oppmøtte og fullmakter
4. Godkjenning av innkalling
5. Gjennomgang av saksliste
6. Styrets årsberetning
Vannlekasjer og brann- og redningsetatens inspeksjon av bygget.
7. Årsregnskap og revisjon
8. Valg av nytt styre
9. Skal vi øke husleien? 0%, 5%, 10% ?
Årsregnskapet viser at prisstigning på strøm og andre tjenester krever en økning i husleie om vi ikke skal gå i minus innen kort tid. utfordringer fremover er særlig utskifting av vinduer og arbeidet forespeilet gjennom brann- og redningsetatens inspeksjon.
10. Vurdere ny leverandør av internett og TV-tjenester
Telia har økt prisene med over 30% i året, i tillegg til indeksregulering. Er tjenesten verdt det? Sammenligning med andre tilbud.
11. Vedtektsendringer
Ny Borettslagslov og reaksjoner fra bymiljøetaten krever endringer i vedtekter og ordensregler. Styret presenterer endringer og forslag til ordlyd, generalforsamlingen finner endelig formulering.

Borettslagsloven § 5-4 lyder nå:

"Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Endra med lov [10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

Dette kommer i konflikt med våre vedtekter som sier

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlata bruken av boligen til andre.

Vedtektene foreslås oppdatert i henhold til lovteksten og med tillegg "Andelseier skal ved utleie informere styret om leieforholdet og oppgi leietagers kontaktinformasjon, dersom andelseier ikke selv er hjemme under utleieperioden."

Under samme sakspunkt kommer oppdatering av ordensreglene, da vi har noen skrivefeil og mangler i den digitale versjonen, som ikke samsvarer med den godkjente papir-varianten. Gjennomlesning av forskjeller og godkjenning av endelig versjon.



12. Trappevask og vaktmesteroppgaver

Skal vi ha en tvunget, betalt tjeneste for de som ikke vasker?

13. Fastsettelse av styrehonorar for kommende periode

14. Valg av protokollunderskrivere

Innmeldte saker:

A. Grøntutvalget v. *Sakari Jäntti*

Hvordan deltar man i utvalget? Hva er evt mandat og budsjett? Sakari ønsker å få klargjort og protokollført Grøntutvalgets rolle, ansvar og oppgaver.

B. Valg av leder for grønntutvalget, samt forslag til mandat v. *Mari Mathiesen*

Fungerende grønntutvalg ber generalforsamlingen om følgende mandat:

* Mandat til å bestemme at nye grep som tas (som tilføring av nye planter samt større inngrep i eksisterende grønntanlegg) skal være gjennomtenkt ifht. praktiske og langsiktige hensyn

* Mandat til å komme med anbefalinger til styret ang. dugnad og vaktmesteroppgaver

* Mandat til å beskjære hekken for å fremme ny vekst

C. Vaktmesterlisten v. *Mari Mathiesen*

"Fungerende grønntutvalg ønsker å øke bevisstheten rundt vaktmesteroppgavene, og i den anledning foreslås å fornye vaktmesterlista ved nåværende listes utløp."

Jeg foreslår at vaktmesterlista følger en oppgang om gangen, A til B, fra første til femte etasje, fra venstre mot høyre. Dette vil gjøre det enklere for naboer å bytte vaktmesteruke hvis man er bortreist. Det kan forenkles en dialog om praktiske oppgaver, dersom noen skulle ønske det. Det vil også være enklere for alle om magneten ikke må bytte trappeoppgang hver 14. dag.

! Eventuelt

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

! Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

! Det er kun én stemme pr. andel.

! Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens hus- stand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

! Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

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

Mvh Styret

Sakari Jäntti
Oslo, 31.05.23



Til BDO AS

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet S. 5020 BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14 for året som ble avsluttet den 31. desember 2022, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

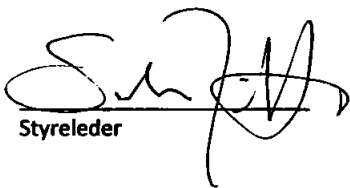
1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
 - a. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
 - b. Tap som følge av kjøps- og salgsvtaler;
 - c. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
 - d. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.

Side 1 av 2



10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).
11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi har gitt dere vår vurdering av selskapets evne til fortsatt drift, herunder våre vurderinger av effekten av pågående smitteverntiltak som følge av korona-utbruddet.
18. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
19. Vi har gitt dere:
 - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
 - b. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
 - c. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Oslo, den 18/5/23


Styreleder

Forretningsfører



**BORETTLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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



DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		685 048	787 275	685 048	785 613
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		161 388	162 439	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-60 823	-264 666	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		100 565	-102 227	0	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		785 614	685 048	685 048	785 613
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		809 973	715 880		
Kortsiktig gjeld		-24 359	-30 832		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		785 614	685 048		

27 HSH HSH



**BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	692 556	692 556	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		692 556	692 556	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	0	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 131	-6 543	0	0
Regnskapsførerhonorar		-34 395	-33 328	0	0
Konsulenthonorar	6	-2 700	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-2 005	-70 845	0	0
Forsikringer		-101 387	-88 179	0	0
Kommunale avgifter	8	-158 752	-151 822	0	0
Energi/fyring		-73 432	-72 247	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-72 282	-65 498	0	0
Andre driftskostnader	9	-9 307	-10 454	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-484 212	-498 915	0	0
DRIFTSRESULTAT		208 344	193 641	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 001	8 481	0	0
Finanskostnader	11	-56 957	-39 683	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-46 956	-31 202	0	0
ÅRSRESULTAT		161 388	162 439	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		161 388	162 439		

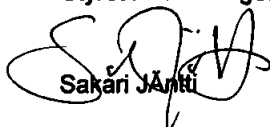
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14
ORG.NR. 952 098 616, KUNDENR. 5020

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 517 848	6 517 848
Tomt		527 311	527 311
SUM ANLEGGSMIDLER		7 045 159	7 045 159
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		137	0
Forskuddsbetalte kostnader		156 398	136 323
Driftskonto OBOS-banken		554 923	481 860
Sparekonto OBOS-banken		98 515	97 697
SUM OMLØPSMIDLER		809 973	715 880
SUM EIENDELER		7 855 132	7 761 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		2 450 596	2 289 208
SUM EGENKAPITAL		2 452 396	2 291 008
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 810 577	1 871 400
Borettsinnskudd		3 567 800	3 567 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 378 377	5 439 200
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 016	10 687
Leverandørgjeld		16 907	9 667
Påløpte renter		436	220
Annen kortsiktig gjeld		0	10 258
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 359	30 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 855 132	7 761 040
Pantstillelse	14	6 467 800	6 467 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.05.2023

Styret i Borettslaget Karlstadgaten 14


Sakari Järvi
Hedda Mørvik
Mari S. Mathiesen

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	692 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	692 556

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 131.



NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 700
SUM KONSULENTHONORAR	-2 700

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnader dugnader	-2 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 005

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 428
Vann- og avløpsavgift	-86 588
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-66 889
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 752

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 732
Andre fremmede tjenester	-283
Bank- og kortgebyr	-2 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 307

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 005
Renter av sparekonto i OBOS-banken	818
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 041
SUM FINANSINTEKTER	10 001

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-56 957
SUM FINANSKOSTNADER	-56 957

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 477 695
Oppskrivning bygning	3 040 153
SUM BYGNINGER	6 517 848

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



NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017

-2 290 955

Nedbetalt tidligere

419 555

Nedbetalt i år

60 823

-1 810 577

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 810 577

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

3 567 800

Pantelån

1 810 577

TOTALT

5 378 377

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

6 517 848

Tomt

527 311

TOTALT

7 045 159

87 JPP KLSM



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Karlstadgaten 14

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Karlstadgaten 14.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YUFZY-76GDH-T4KSW-3HYQC-0QDA0-ZSY8I



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-31 13:12:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YUFZY-76GDH-T4KSW-3HYQC-OQDA0-ZSY8I

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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