



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 481 797  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSTADGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.06.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2020             | 2019             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 3 381 130        | 3 382 536        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>3 381 130</b> | <b>3 382 536</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 143 130          | 143 766          |
| Annen driftskostnad                          |      | 2 607 873        | 3 079 013        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>2 751 003</b> | <b>3 222 779</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>630 126</b>   | <b>159 757</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 6 079            | 12 337           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>6 079</b>     | <b>12 337</b>    |
| Annen finanskostnad                          |      |                  | 9 622            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>9 622</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>6 079</b>     | <b>2 715</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 636 205          | 162 472          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2020              | 2019              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                   |                   |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                 | 0                 |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                   |                   |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 30 600 000        | 30 600 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 30 600 000        | 30 600 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler                          |      | 30 600 000        | 30 600 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>                               |      |                   |                   |
| Sum varer                                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                   |                   |
| Andre fordringer                           |      | 107 503           | 356 119           |
| Sum fordringer                             |      | 107 503           | 356 119           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                   |                   |
| Sum investeringer                          |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 058 298         | 1 422 889         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 058 298         | 1 422 889         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 165 801         | 1 779 008         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>32 765 801</b> | <b>32 379 008</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |             |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |             |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital        |             | 6 400             | 6 400             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |             | <b>6 400</b>      | <b>6 400</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |             |                   |                   |
| Annen egenkapital                 |             | 19 812 437        | 19 176 232        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>19 812 437</b> | <b>19 176 232</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>19 818 837</b> | <b>19 182 632</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser |             | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                   |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld            |             | 12 863 600        | 12 863 600        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>12 863 600</b> | <b>12 863 600</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>12 863 600</b> | <b>12 863 600</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                   |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 48 477            | 332 776           |
| Annen kortsiktig gjeld            |             | 34 888            |                   |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>83 364</b>     | <b>332 776</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>12 946 964</b> | <b>13 196 376</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>32 765 801</b> | <b>32 379 008</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421119

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 481 797  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSTADGATA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2020</b>      | <b>2019</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 3 381 130        | 3 382 536        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>3 381 130</b> | <b>3 382 536</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 143 130          | 143 766          |
| Annen driftskostnad                          |             | 2 607 873        | 3 079 013        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>2 751 003</b> | <b>3 222 779</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>630 126</b>   | <b>159 757</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 6 079            | 12 337           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>6 079</b>     | <b>12 337</b>    |
| Annen finanskostnad                          |             |                  | 9 622            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>9 622</b>     |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>6 079</b>     | <b>2 715</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             |                  |                  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 636 205          | 162 472          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>636 205</b>   | <b>162 472</b>   |



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 30 600 000 30 600 000  
Sum varige driftsmidler 30 600 000 30 600 000

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 30 600 000 30 600 000

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Andre fordringer 107 503 356 119  
Sum fordringer 107 503 356 119

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 058 298 1 422 889  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 058 298 1 422 889

Sum omløpsmidler 2 165 801 1 779 008

**SUM EIENDELER** 32 765 801 32 379 008

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 6 400 6 400  
Sum innskutt egenkapital 6 400 6 400

**Opptjent egenkapital**  
Annen egenkapital 19 812 437 19 176 232



|                                   |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 19 812 437 | 19 176 232 |
| Sum egenkapital                   | 19 818 837 | 19 182 632 |
| Gjeld                             |            |            |
| Langsiktig gjeld                  |            |            |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0          | 0          |
| Annen langsiktig gjeld            |            |            |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 12 863 600 | 12 863 600 |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 12 863 600 | 12 863 600 |
| Sum langsiktig gjeld              | 12 863 600 | 12 863 600 |
| Kortsiktig gjeld                  |            |            |
| Leverandørgjeld                   | 48 477     | 332 776    |
| Annen kortsiktig gjeld            | 34 888     |            |
| Sum kortsiktig gjeld              | 83 364     | 332 776    |
| Sum gjeld                         | 12 946 964 | 13 196 376 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD          | 32 765 801 | 32 379 008 |



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Karlstadgata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 30. mai 2021





### Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Karlstadgata Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 00:00 og lukker 30. mai kl. 23:59. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/188>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert til generalforsamling i OBOS
7. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Karlstadgata Borettslag**

Glenn Rygh

Audun Kolstad Wiig

Anne Dahl

Vegard Håvik



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår Irene Jensen og Tor Hallstein Røed som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Irene Jensen og Tor Hallstein Røed er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat overføres til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. 0188 Karlstadgata Borettslag.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Karlstadgata Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26. mai. kl. 9.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 30. mai kl. 9.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 26. mai kl. 9.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 30. mai. kl. 9.00.

**Selskapsnummer: 0188 Selskapsnavn Karlstadgata Borettslag**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

|     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| For | X | Mot |  |
|-----|---|-----|--|

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Irene Jensen og Tor Hallstein Røed velges som protokollvitner

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 130 000.

|     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
| For |  | Mot |  |
|-----|--|-----|--|

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 1 styreleder (1 år), 2 styremedlemmer ( 2 år), og 3 varamedlemmer (1år).

| Verv        | Navn på kandidat         | For |
|-------------|--------------------------|-----|
| Styreleder  | Glenn Rygh               |     |
| Styremedlem | Anne Dahl                |     |
| Styremedlem | Audun Kolstad Wiig       |     |
| Varamedlem  | Linda Beathe Brox        |     |
| Varamedlem  | Tor Hallstein Røed       |     |
| Varamedlem  | Magdalena Alexandra Lund |     |

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges en delegert til OBOS generalforsamling (1 år)

| Verv     | Navn på kandidat | For |
|----------|------------------|-----|
| Delegert | Glenn Rygh       |     |

**Valg av valgkomité**

Det velges 3 medlemmer til valgkomitéen

| Verv   | Navn på kandidat | For |
|--------|------------------|-----|
| Medlem | Vegar Balstad    |     |
| Medlem | Ingunn Ellingsen |     |
| Medlem | Helge Utgård     |     |

Skjemaet leveres styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                    |                |
|-------------|--------------------|----------------|
| Leder       | Glenn Rygh         | Gøteborggata 1 |
| Nestleder   | Audun Kolstad Wiig | Gøteborggata 1 |
| Styremedlem | Anne Dahl          | Gøteborggata 1 |
| Styremedlem | Vegard Håvik       | Karlstadgata 6 |
| Varamedlem  | Linda Beathe Brox  | Gøteborggata 1 |
| Varamedlem  | Kjersti Krog       | Karlstadgata 6 |
| Varamedlem  | Tor Hallstein Røed | Karlstadgata 6 |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Glenn Rygh Gøteborggata 1

#### Varadelegert

Audun Kolstad Wiig Gøteborggata 1

### Valgkomiteen

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Vegard Balstad           | Gøteborggata 1 |
| Magdalena Alexandra Lund | Gøteborggata 1 |
| Helge Utgård             | Gøteborggata 1 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Karlstadgata Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Karlstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931481797, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Gøteborggt 1 og Karlstadgt 6 med gårds- og bruksnummer: 227/175.

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1986, er på 2 297 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Karlstadgata Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 381 130. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for kjøreadkomst fra Kommunen.

På grunn av den ekstraordinære situasjonen rundt koronapandemien valgte styret å innvilge to måneders leiefritak for kiosken som måtte holde stengt.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 751 003.

**Resultat**

Årets resultat på kr 636 205 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 082 437 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 800 000,- til større vedlikehold som omfatter bygninger, VVS og elektro.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert er det budsjettert med noe høyere kostnader enn for 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 540,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlstadgata Borettslag.

### Lån

Karlstadgata Borettslag har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto  | 0,20 % p.a |

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med ca. 2,5% iht. brev til styret av 30.11.2020.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlstadgata Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Karlstadgata Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Karlstadgata Borettslag



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 13. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## KARLSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

### 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<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Budsjett<br>2020 | Budsjett<br>2021 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          | <b>1 446 232</b> | <b>1 791 922</b> | <b>1 446 232</b> | <b>2 082 437</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         | 636 205          | 162 472          | 663 160          | -310 260         |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 0                | -508 162         | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       | <b>636 205</b>   | <b>-345 690</b>  | <b>663 160</b>   | <b>-310 260</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>2 082 437</b> | <b>1 446 232</b> | <b>2 109 392</b> | <b>1 772 177</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               | 2 165 801        | 1 779 008        |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           | -83 364          | -332 776         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | <b>2 082 437</b> | <b>1 446 232</b> |                  |                  |



## KARLSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2020  | Regnskap<br>2019  | Budsjett<br>2020  | Budsjett<br>2021  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 358 928         | 3 360 516         | 3 359 000         | 3 377 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 22 202            | 22 020            | 18 000            | 20 000            |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>3 381 130</b>  | <b>3 382 536</b>  | <b>3 377 000</b>  | <b>3 397 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -13 130           | -17 766           | -18 350           | -18 330           |
| Styrehonorar                       | 5    | -130 000          | -126 000          | -130 000          | -130 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -5 000            | -4 875            | -5 000            | -5 200            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -108 755          | -106 000          | -108 760          | -111 480          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -9 776            | -136 309          | -13 000           | -10 000           |
| Kontingenter                       |      | -12 800           | -12 800           | -12 800           | -12 800           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -930 909          | -1 263 039        | -800 000          | -1 800 000        |
| Forsikringer                       |      | -250 958          | -228 825          | -250 960          | -259 500          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -525 483          | -491 132          | -514 970          | -519 950          |
| Energi/fyring                      |      | -234 533          | -294 997          | -290 000          | -270 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -343 153          | -336 983          | -350 000          | -350 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -186 507          | -204 052          | -220 000          | -220 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 751 003</b> | <b>-3 222 779</b> | <b>-2 713 840</b> | <b>-3 707 260</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>630 126</b>    | <b>159 757</b>    | <b>663 160</b>    | <b>-310 260</b>   |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 6 079             | 12 337            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    |      | 0                 | -9 622            | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>6 079</b>      | <b>2 715</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>636 205</b>    | <b>162 472</b>    | <b>663 160</b>    | <b>-310 260</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 636 205           | 162 472           |                   |                   |



**KARLSTADGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2020              | 2019              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 12   | 28 863 225        | 28 863 225        |
| Tomt                            |      | 1 736 775         | 1 736 775         |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>30 600 000</b> | <b>30 600 000</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 102 983           | 351 499           |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13   | 4 520             | 4 620             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 566 221           | 410 912           |
| Driftskonto OBOS-banken II      |      | 28 210            | 38 622            |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 1 463 867         | 973 355           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>2 165 801</b>  | <b>1 779 008</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>32 765 801</b> | <b>32 379 008</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 64 * 100   |      | 6 400             | 6 400             |
| Opptjent egenkapital            |      | 19 812 437        | 19 176 232        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>19 818 837</b> | <b>19 182 632</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Borettsinnskudd                 | 14   | 12 863 600        | 12 863 600        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>12 863 600</b> | <b>12 863 600</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 48 477            | 332 776           |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15   | 34 888            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>83 364</b>     | <b>332 776</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>32 765 801</b> | <b>32 379 008</b> |



|               | 12 |            | Karlstadgata Borettslag |
|---------------|----|------------|-------------------------|
| Pantstillelse | 16 | 12 863 600 | 12 863 600              |
| Garantiansvar |    | 0          | 0                       |

Oslo, 08.04.2021  
Styret i Karlstadgata Borettslag

Glenn Rygh/s/

Anne Dahl/s/

Vegard Håvik/s/

Audun Kolstad Wiig/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                      | 2 878 572        |
| Kabel-tv                             | 179 712          |
| Forretningslokale                    | 125 000          |
| Internett                            | 122 112          |
| Strøm elbil                          | 40 800           |
| Eiendomsskatt                        | 12 732           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 358 928</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|  |               |
|--|---------------|
| Boligbygg Oslo KF - leie kjøreadkomst 2020 | 17 682        |
| Vaskeripenger                              | 4 520         |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>                | <b>22 202</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|   |                |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift                                  | -18 330        |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 5 200          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>                        | <b>-13 130</b> |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 145, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 776        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-9 776</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -561 833        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -33 169         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -82 138         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -20 857         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -42 613         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -2 375          |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -5 976          |
| Drift/vedlikehold fryseanlegg        | -4 190          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -121 236        |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -56 296         |
| Kostnader dugnader                   | -227            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-930 909</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -12 750         |
| Vann- og avløpsavgift         | -295 113        |
| Renovasjonsavgift             | -217 620        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-525 483</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -17 900         |
| Driftsmateriell                  | -3 686          |
| Lyspærer og sikringer            | -2 813          |
| Vaktmestertjenester              | -71 835         |
| Renhold ved firmaer              | -73 035         |
| Andre fremmede tjenester         | -376            |
| Kontor- og datarekvisita         | -8 625          |
| Trykksaker                       | -1 575          |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -145            |
| Telefon, annet                   | -1 935          |
| Porto                            | -1 015          |
| Gaver                            | -1 137          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 432          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-186 507</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|                                     |              |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 187          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 5 892        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>6 079</b> |

**NOTE: 12****BYGNINGER**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Tilgang 1986         | 28 863 225        |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>28 863 225</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.175

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Vaskeripenger, innbetalt 2021           | 4 520        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>4 520</b> |

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1984           | -12 863 600        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-12 863 600</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|   |                |
|---|----------------|
| Påløpte kostnader, gjelder strøm desember | -34 888        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>         | <b>-34 888</b> |



**NOTE: 16**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 12 863 600        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>12 863 600</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 28 863 225        |
| Tomt          | 1 736 775         |
| <b>TOTALT</b> | <b>30 600 000</b> |



## Annens informasjon om borettslaget

### STYRETS ARBEID 2020/21

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter. Pga korona har det vært færre fysiske møter enn ordinært, kontakten i styret har derfor i stor grad vært via mail og telefon.

Styret har gjennomført befaringer og møter med leverandører.

Styret ser daglig drift og vedlikehold som sin hovedoppgave i arbeidet med å forvalte andelseiernes interesser som tillitsvalgt for Karlstadgata Borettslag. Samtidig er det nødvendig å ha et langsiktig perspektiv. For å ha kontroll på nødvendige investeringer og tidsriktige oppgraderinger av bygningsmasse og tekniske installasjoner, i samsvar med nye forskrifter, har styret utarbeidet en økonomisk rammeplan for 10 år fram i tid, som et godt redskap for kontroll av kostnadsutviklingen. Med god økonomi og godt vedlikehold som ivaretar det arkitektoniske særpreget, har borettslaget en sikker framtid og vil være et attraktivt sted å bo, som igjen gir andelseierne god sikkerhet for sin investering. I tillegg har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for å ha god kontroll på nødvendige vedlikeholdsarbeid i borettslaget.

Styret ønsker et inkluderende og trivelig bomiljø, hvor trygghet og orden er grunnleggende prinsipper, med andelseiere som viser hensyn og innordner seg etter «husorden» for borettslaget.

Styret ser det som viktig at andelseierne utfører nødvendig vedlikehold av egen leilighet, at faglige normer for brannsikring, elektriske installasjoner og våtrom blir fulgt, samt viser ansvarlig bruk av garasje og øvrige fellesarealer.

#### Utførte saker:

Fasadevask og oppmaling av vinduer, balkongdører og okerfarget felt fasade mot Gøteborggt.

Malt taksperrer mot parken

Rens av ventilasjonsanlegget

Bytte av ventilasjonsvifte

Montert nye gummiknotter på dørstopperne til leilighetene som har dør på svalgangene

Fasadevask på svalgangene mot bakgård

Opprydding og montering av nye hyller redskapsrom

Byttet sand i sandkasse og kjøpt inn kattenett til sandkassen

Ny julebelysning i bakgården

Oppfølging av borettslagets økonomi- herunder fakturabehandling og budsjettarbeid



Oppfølging av drift- herunder orden og renhold, vedlikehold av heis, garasjeport, kjølerom, vaskeri, ventilasjon, callinganlegg etc.

Renhold av gallerier, garasje og taggefjerning

Vedlikehold av gårdsrom, beplantning og pynting til høytider

Dugnad som ble gjennomført over nesten 2 uker pga korona

### **Saker under arbeid:**

Oppgradering av varmtvannsfunksjonen

Oppgradering av strøminntaket til blokka med ny hovedtavle

Rutine for test av stoppekraner

Merking og lage stengeguide for stoppekraner fellesarealer

Undersøke muligheten for etablering av hulkilløsning garasjeanlegg

Avtaleinngåelse for tv-internett

Maling av gulv søppelrom

Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen

Brannvern

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Vedlikehold av beplantning og gårdsrom

Dugnad

**Styret** kan kontaktes på [karlstadgatabl@gmail.com](mailto:karlstadgatabl@gmail.com)

Borettslaget har også en gruppe på facebook som brukes til intern oppdatering: karlstadgata borettslag.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.



## Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale med Vaktmesterdrift AS blant annet om faste inspeksjoner av enkelte vedlikeholdspunkter og snørydding.

Normalt skal henvendelser om vedlikehold fra beboerne rettes til styret. Når utbedring må utføres uten ugrunnet opphold for å hindre følgeskader, som strømbrudd, dører og heis i ustand mv, kan vaktmester tilkalles direkte på tlf. 90891010 (døgnvakt). I heisen er det installert direkte forbindelse med alarmsentralen ved nødstilfelle.

## Parkering

Borettslaget har 54 garasjeplasser som er knyttet til faste andelsleiligheter. 10 andelsleiligheter er uten garasjeplass. Utleie og eventuelt bytte skal meldes til styret.

## Nøkler/skilt

Andelseier kan bestille chip til fellesområder hos styret. Borettslaget dekker skilt til postkasse. Dette bestilles hos styreleder.

## Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Polletter a kr. 20,- fås kjøpt hos Ann-Mari Sletta, leil. 2001 og Anne Dahl, leil. 3011.

## Renhold

Borettslaget har kontrakt med Total Renhold som utfører renhold av trappeoppganger.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg skadeforsikring med polisnr. 6593445. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller på epost [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverkere for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemmeforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## **HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse, - miljø og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

## **Kabel-TV/bredbånd**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagenes fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av bolig skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.



## Større vedlikehold og rehabilitering

|         |  |
|---------|--|
| 2020    | Vask av fasade og maling av vinduer, balkongdører og oker vegg mot Gøteborggt.<br>Rens av ventilasjonsanlegget   |
| 2019    | Nytt callinganlegg<br>Oppgradering av infrastruktur garasjeanlegg – lagt til rette for montering av ladepunkter for elbil  |
| 2017    | Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård Karlstadgata 6<br>Nytt belegg på tak Karlstadgata 6<br>Vask av fasade og malt vinduer og balkongdører mot Helgesensgate<br>Malt vinduer og balkongdører Karlstadgata 6 mot bakgården<br>Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården<br>Ny membran og dekke på svalgang Karlstadgata 6 i 3. etasje |
| 2016    | Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget  |
| 2015    | Ombygging av sykkelkur<br>Ny utebelysning i bakgården<br>Maling av balkongdører og vinduer mot Gøteborggata<br>Utskifting av røykvarslere og pulverapparater i alle leilighetene   |
| 2014    | Montering av nye postkasser<br>Oppgradering av adgangssystemet for fellesarealer   |
| 2012    | Vask av fasade. Maling av vinduer og balkongdører mot Helgesensgate  |
| 2011    | Maling av søndre fasade og trappeoppgang i Karlstadgata 6. Ny armatur i trappeoppgang, Karlstadgata  |
| 2008    | Modernisering og oppgradering av heis, rehabilitering av inngangsgallerier   |
| 2005    | Oppmaling av fasade, takrenner og generell oppgradering av fasadeparti Karlstadgt. 6, samt takpapp og beslag på ubehandlet betongtak over verandaer i toppetasje   |
| 2005    | Nytt kjøleanlegg for kjøleboder med kuldemedie som tilfredsstillers dagens miljøkrav   |
| 2005/06 | Reparasjon av taklekkasjer og utbedring av gulv på loft som stedvis er skadet av vannsamling. Utbedring av betongskader og prosjektering for korrosjonsbehandling av inngangsgallerier   |



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at godtgjørelser for styret settes til kr 130 000 iht. budsjett 2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.



Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling

#### Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder (1 år):

Glenn Rygh                      Gøteborggata 1

Styremedlemmer (2 år):

Anne Dahl                      Gøteborggata 1

Audun Kolstad Wiig              Gøteborggata 1

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Vegard Håvik                      Karlstadgata 6

Varamedlemmer (1 år):

Linda Beathe Brox                      Gøteborggata 1

Tor Hallstein Røed                      Karlstadgata 6

Magdalena Alexandra Lund      Gøteborggata 1

Delegert til generalforsamling i OBOS (1 år):

Glenn Rygh                      Gøteborggata 1

Valgkomite (1 år):

Vegar Balstad                      Gøteborggata 1

Ingunn Ellingsen                      Gøteborggata 1

Helge Utgård                      Gøteborggata 1

I valgkomitéen for Karlstadgata Borettslag:

Magdalena Alexandra Lund, Helge Utgård og Vegar Balstad

### Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Glenn Rygh**



**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anne Dahl**

**Audun Kolstad Wiig**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Linda Beathe Brox**

**Magdalena Alexandra Lund**

**Tor Hallstein Rød**



Sak 6

**Delegert til generalforsamling i OBOS**

**Innstilling**

Se valgkomiteens innstilling

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Glenn Rygh**



Sak 7

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 3 Medlem** Velges for 1 år

**Helge Utgård**

**Ingunn Ellingsen**

**Vegar Balstad**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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