



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		715 644	692 556
Sum inntekter		715 644	692 556
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3	525 123	461 392
Sum kostnader		547 943	484 212
Driftsresultat		167 701	208 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 016	10 001
Sum finansinntekter		15 016	10 001
Annen finanskostnad		94 892	56 957
Sum finanskostnader		94 892	56 957
Netto finans		-79 876	-46 956
Resultat før skattekostnad		87 825	161 388
Årsresultat		87 825	161 388
Totalresultat		87 825	161 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 825	161 388
Sum overføringer og disponeringer		87 825	161 388



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		180 979	156 535
Sum fordringer		180 979	156 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		690 443	653 437
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 443	653 437
Sum omløpsmidler		871 422	809 973
SUM EIENDELER		7 916 581	7 855 132

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 538 421	2 450 596
Sum opptjent egenkapital		2 538 421	2 450 596
Sum egenkapital		2 540 221	2 452 396
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 763 072	1 810 577
Øvrig langsiktig gjeld		3 567 800	3 567 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 330 872	5 378 377
Sum langsiktig gjeld		5 330 872	5 378 377
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 866	436
Leverandørgjeld		18 592	16 907
Annen kortsiktig gjeld		14 030	7 016
Sum kortsiktig gjeld		45 488	24 359
Sum gjeld		5 376 360	5 402 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 916 581	7 855 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 508920

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.06.2024



Organisasjonsnr: 952 098 616
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		715 644	692 556
Sum inntekter		715 644	692 556
Kostnader			
Lønnskostnad	3	22 820	22 820
Annen driftskostnad	3	525 123	461 392
Sum kostnader		547 943	484 212
Driftsresultat		167 701	208 344
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 016	10 001
Sum finansinntekter		15 016	10 001
Annen finanskostnad		94 892	56 957
Sum finanskostnader		94 892	56 957
Netto finans		-79 876	-46 956
Resultat før skattekostnad		87 825	161 388
Årsresultat		87 825	161 388
Totalresultat		87 825	161 388
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		87 825	161 388
Sum overføringer og disponeringer		87 825	161 388



Organisasjonsnr: 952 098 616
BORETTSLAGET KARLSTADGATEN 14

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		180 979	156 535
Sum fordringer		180 979	156 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		690 443	653 437
Sum omløpsmidler		871 422	809 973
SUM EIENDELER		7 916 581	7 855 132
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		2 538 421	2 450 596



Sum opptjent egenkapital	2 538 421	2 450 596
Sum egenkapital	2 540 221	2 452 396
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 763 072	1 810 577
Øvrig langsiktig gjeld	3 567 800	3 567 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 330 872	5 378 377
Sum langsiktig gjeld	5 330 872	5 378 377
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 866	436
Leverandørgjeld	18 592	16 907
Annen kortsiktig gjeld	14 030	7 016
Sum kortsiktig gjeld	45 488	24 359
Sum gjeld	5 376 360	5 402 736
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 916 581	7 855 132



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5020

Borettslaget Karlstadgaten 14



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Karlstadgaten 14

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap (Årsberetning)
6. Bytte av leverandør av internett/TV
7. Trappevask
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av styremedlemmer
10. Innmeldte saker
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Karlstadgaten 14



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap (Årsberetning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Gjennomgang av årsregnskap og årsrapport. Styret informerer om sitt arbeide og fremtidige utfordringer.
- b) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- c) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 5020 - Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 6

Bytte av leverandør av internett/TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har hatt samtaler med Telenor og GlobalConnect ang installasjon av fibernett i bygget.

Telenor ønsket ikke å gi tilbud da de mener kostnaden er for stor og antallet enheter for lite.

GlobalConnect (<https://globalconnect.no/borettslag/>) ønsker å tilby. De tar all kost for å legge fiber inn i bygget og til hver leilighet og krever minimum 5 års binding. GlobalConnect vil da føre fiber til "teknisk rom" i bygget hvor de etablerer utstyret i teknisk skap, derfra videre til leilighetene. Entreprenør vil gjennomføre en fysisk befaring med styret for å avklare alle nødvendigheter og diskutere ulike løsninger. I leilighetene føres fiberkabelen frem til termineringspunktet som ofte er ved TV-benk/yttergang. Ca. 40 minutter i hver leilighet



og det blir godt kommunisert i god tid i forkant. Dette inkluderer også Wifi 6 routere til hver enkelt leilighet (utstyret følger leiligheten).

Les mer om GlobalConnect sin løsning for internett her:

<https://globalconnect.no/hvorfor-velge-internett-fra-globalconnect/> (FREE SURF 1000/1000mbps).

Fast kost for internett fra GlobalConnect er 399 per enhet per måned (faktureres borettslaget). I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille tv produkter direkte fra GlobalConnect om ønskelig. Les mer om dette her: <https://globalconnect.no/tv/> (kost vil variere fra ca 250 - 500 avhengig av ønsket produkt).

Dagens løsning fra Telia inkludere både TV (TV & Strømming 30 poeng) og internett (Brebånd 25/10). Fast kost er ca 420 faktureres direkte til borettslaget. I tillegg kan da hver enkelt beboer bestille utvidet TV pakke (99 - 250) og høyere hastighet selv (279 - 729).

Styrets innstilling

Reel kost for dagens løsning ligger sannsynligvis noe over tilbud fra GlobalConnect. Med medium internett vil månedlig kost per enhet være 800+.

I tillegg justerer Telia relativt ofte pris og har ingen reel konkurranse på sin infrastruktur. Når fiber først er installert i bygget og bindingstiden er over kan leverandør byttes.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår kontrakt med GlobalConnect med binding på 5 år.

Sak 7

Trappevask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn tilbud på trappevask fra en ekstern leverandør. Se vedlegg for detaljer.

Kost for vask vil være 2500,- ink MVA per mnd. 30.000,- per år.

Dette vil også kreve tilgang til varmtvann i fellesareal og styret avventer tilbud fra rørlegger på installasjon av vask og vann i kjeller i A oppgangen.

Forslag til vedtak

Installasjon av vask og aksept av tilbud

Vedlegg

2. Pristilbud trappevask i Karlstadgata 14A, 0553 Oslo.pdf



Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens styrehonorar er 10.000,- til styreleder og styrehonorar på 5000,- til styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Slaaen
Styrets forslag

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Innmeldte saker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ingen innmeldte saker

Styrets innstilling

Det er ikke meldt inn noen saker innen fristen.

Forslag til vedtak

Det er ingen innmeldte saker



Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saker til generell debatt - ønsker og oppfordringer. Ingen bindende vedtak er mulig her.

Styrets innstilling

Debatt og sosialisering. Ingen vedtak mulig.

Forslag til vedtak

Ingen vedtak mulig.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sakari Jäntti	Karlstadgata 14 A
Nestleder	Roger Antoniussen Slaaen	Karlstadgata 14 A
Styremedlem	Mari Saugestad Mathiesen	Karlstadgata 14
Varamedlem	Elise Christiansen	Karlstadgata 14
Varamedlem	Jørgen Mellbye	Karlstadgata 14 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Karlstadgaten 14

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Karlstadgaten 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952098616, og ligger i bydel Grunerløkka-Sofienberg i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

245

227

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 Karlstadgaten 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

- Styret har gjennomført 4 styremøter i perioden.
- Vibbo etablert som primær kommunikasjonskanal



- Rutine for bestilling av nøkkelbrikker er etablert
- Arbeid med brannsikring og rutiner:
 - OBR har gjennomført inspeksjon
 - Brannteknisk tilstandsanalyse gjennomført
 - Frister for ubedringer er gitt
 - Plan for videre arbeid er påbegynt
 - Merking av nødutganger er påbegynt
- Høst- og vårdugnad gjennomført
- Kartlegging av vinduer
 - Her trengs en rutine og en veiledning til hva "punkttert vindu" viser til
- Frost i rør i kjeller
 - Nytt røropplegg ytterst i A-oppgangen frøs til i vinter. Ellers ingen frostrelaterte skader.
- Bytte av leverandør av TV/internett - se egen sak
- Tilbud på trappevask - se egen sak

Fremtidig arbeid:

- Brannsikring og -beredskap, primært påbudte oppgaver i loft og kjeller
- Evt oppfølging av bytte av TV/internett leverandør
- Sprekk i fasade ved port mot gaten og opp langs fasaden, A-siden
- Eventuell installasjon av utslagsvask i A-kjelleren



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. [Der selskapet har olje, gass eller fjernvarme må FK vurdere å kommentere eventuelle prisendringer ref budsjett på disse elementene i tillegg]

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Karlstadgaten 14.

Lån

Borettslaget Karlstadgaten 14 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

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 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

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-

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 963 606 650 MVA. side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: 5XN14-KPPS-MKHK-1J7NY-VS621-CSU04



BDO

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.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5XN14-KPPS-MKHK-1J7RY-VS6Z1-CSU04

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 963 606 650 MVA. side 2 av 2



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-23 16:02:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5XN14-KPPIS-MKHFK-1J7RY-VS621-CSL04

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>



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		785 613	685 048	785 613	825 934
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		87 825	161 388	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-47 505	-60 823	0	-45 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		40 320	100 565	0	-45 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		825 934	785 614	785 613	780 934
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		871 422	809 973		
Kortsiktig gjeld		-45 488	-24 359		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		825 934	785 614		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	715 644	692 556	0	715 644
SUM DRIFTSINNEKTER		715 644	692 556	0	715 644
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	0	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	0	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 012	-7 131	0	-8 202
Regnskapsførerhonorar		-35 770	-34 395	0	-36 000
Konsulenthonorar		0	-2 700	0	-2 700
Drift og vedlikehold	6	-34 739	-2 005	0	-40 000 *
Forsikringer		-102 644	-101 387	0	-103 000
Kommunale avgifter	7	-189 254	-158 752	0	-220 290 **
Energi/fyring		-58 953	-73 432	0	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 493	-72 282	0	-90 000
Andre driftskostnader	8	-9 259	-9 307	0	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-547 943	-484 212	0	-593 010
DRIFTSRESULTAT		167 701	208 344	0	122 634
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	15 016	10 001	0	15 000
Finanskostnader	10	-94 892	-56 957	0	-95 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-79 876	-46 956	0	-80 000
ÅRSRESULTAT		87 825	161 388	0	42 634

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 87 825 161 388

*Avhengig av fremgang på påbudte utbedringer og vedlikehold

** Økning kommunale utgifter:

Vann- og avløpsavgift	-106 705	-128 366
Feieavgift	-2 295	-5 623
Renovasjonsavgift	-75 584	-81 631
Eiendomskatt	-4 670	-4 670
		-220 290



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	6 517 848	6 517 848
Tomt		527 311	527 311
SUM ANLEGGSMIDLER		7 045 159	7 045 159
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		238	137
Forskuddsbetalte kostnader		180 741	156 398
Driftskonto OBOS-banken		589 265	554 923
Sparekonto OBOS-banken		101 179	98 515
SUM OMLØPSMIDLER		871 422	809 973
SUM EIENDELER		7 916 581	7 855 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		2 538 421	2 450 596
SUM EGENKAPITAL		2 540 221	2 452 396
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 763 072	1 810 577
Borettsinnskudd	13	3 567 800	3 567 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 330 872	5 378 377
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 030	7 016
Leverandørgjeld		18 592	16 907
Påløpte renter		9 369	436
Påløpte avdrag		3 497	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		45 488	24 359
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 916 581	7 855 132
Pantstillelse	14	6 467 800	6 467 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Borettslaget Karlstadgaten 14

Sakari Jääntti

Mari Saugestad Mathiesen

Roger A. Slaaen

Vedlegg 1

BEISKYTTET
TIT 17 av 25

5020 - Årsrapport med regnskap.pdf

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	715 644
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	715 644

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 2022/2023, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 012.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 667
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 693
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 002
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 739

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 670
Vann- og avløpsavgift	-106 705
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-75 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 254

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 583
Andre fremmede tjenester	-350
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 259

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 462
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	373
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 517
SUM FINANSINNTEKTER	15 016

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-94 892
SUM FINANSKOSTNADER	-94 892

NOTE: 11

**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: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-2 290 955	
Nedbetalt tidligere	480 378	
Nedbetalt i år	47 505	
		-1 763 072
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 763 072

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-3 567 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-3 567 800

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 567 800
Pantelån	1 763 072
Påløpte avdrag	3 497
TOTALT	5 334 369

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 517 848
Tomt	527 311
TOTALT	7 045 159



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85789526. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker 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 hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

Vedlegg 1

BESKYTT
TIT

22 av 25

5020 - Årsrapport med regnskap.pdf



ARIMBYRÅ Almira Faizova

Mobil: 40100957

E-post: post@arimbyra.no

Org. nummer: 815 769 252



Tilbud: trappevask hver annen uke.

Adresse: Karlstadgata 14, 0553 Oslo.

Beskrivelse:

- Rengjøring av 2 trappeoppganger med 5 etasjer, trapper, lister, gelender og inngangsdører.

Fast pris per måned:	Kr. 2000,-
MVA:	Kr. 500,-
Fast pris inkludert mva:	Kr. 2500,-

*Arimbyrå stiller med vaskemidler og vaskeutstyr.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24

Selskapsnummer: 5020 Selskapsnavn: Borettslaget Karlstadgaten 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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