



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 058 579  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOs v/Karlshus borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvalsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		559 424	503 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>559 424</b>	<b>503 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 711	26 243
Annen driftskostnad		354 665	415 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>381 376</b>	<b>441 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>178 048</b>	<b>61 746</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 963	5 730
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 963</b>	<b>5 730</b>
Annen finanskostnad		53 018	64 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 018</b>	<b>64 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 055</b>	<b>-59 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 993	2 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 974 866	1 974 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 400	32 400
Sum fordringer		32 400	32 400
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		243 277	175 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		243 277	175 806
Sum omløpsmidler		275 677	208 206
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 250 546</b>	<b>2 183 074</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		569 324	700 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-569 324</b>	<b>-700 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-568 124</b>	<b>-699 116</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 607 744	2 692 982
Øvrig langsiktig gjeld		176 800	176 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 784 544</b>	<b>2 869 782</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 784 544</b>	<b>2 869 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		308	291
Leverandørgjeld		31 262	1 475
Annen kortsiktig gjeld		2 556	10 643
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 126</b>	<b>12 409</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 818 670</b>	<b>2 882 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 250 546</b>	<b>2 183 074</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325459

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 058 579  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARLSHUS BORETTSLAG  
Forretningsadresse: OBOs v/Karlshus borettslag  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Else Thorvalsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		559 424	503 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>559 424</b>	<b>503 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 711	26 243
Annen driftskostnad		354 665	415 291
<b>Sum kostnader</b>		<b>381 376</b>	<b>441 534</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>178 048</b>	<b>61 746</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 963	5 730
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 963</b>	<b>5 730</b>
Annen finanskostnad		53 018	64 860
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 018</b>	<b>64 860</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-47 055</b>	<b>-59 130</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		130 993	2 616
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 974 866 1 974 866

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 2 2

Sum varige driftsmidler 1 974 868 1 974 868

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 974 868 1 974 868

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 32 400 32 400

Sum fordringer 32 400 32 400

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 243 277 175 806

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 243 277 175 806

Sum omløpsmidler 275 677 208 206

**SUM EIENDELER 2 250 546 2 183 074**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 1 200 1 200

Sum innskutt egenkapital 1 200 1 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	569 324	700 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-569 324</b>	<b>-700 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-568 124</b>	<b>-699 116</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 607 744	2 692 982
Øvrig langsiktig gjeld	176 800	176 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 784 544</b>	<b>2 869 782</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 784 544</b>	<b>2 869 782</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	308	291
Leverandørgjeld	31 262	1 475
Annen kortsiktig gjeld	2 556	10 643
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 126</b>	<b>12 409</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 818 670</b>	<b>2 882 191</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 250 546</b>	<b>2 183 074</b>



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS 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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3535 Karlshus Borettslag



BESKYTTET



## Til andelseierne i Karlshus Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, 16 mai 2022 kl. 18:00 i hagen bak 11 B.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Karlshus Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

BESKYTTET



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Karlshus Borettslag  
avholdes 16 mai 2022 kl. 18:00 i hagen bak 11 B.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 04.04.2022  
Styret i Karlshus Borettslag

Einar Magne Longva /s/      Ole-Magnus Eskelund /s/      Liv Marianne Rinden /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Einar Magne Longva, på valg i år	Elgveien 9 C
Styremedlem	Ole-Magnus Eskelund, på valg 2023	Elgveien 11 B
Styremedlem	Liv Marianne Rinden, på valg 2023	Elgveien 11 B
Varamedlem	Line Hagen, på valg i år	Elgveien 11 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Einar Magne Longva		Elgveien 9 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Karlshus Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Karlshus Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950058579, og ligger i RÅDE kommune med følgende adresse:

Elgveien 9A-C, 11A-C

Gårds- og bruksnummer:

53 2

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.

Karlshus 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 PWC Østfold.

#### Styrets arbeid

Styret har bytta verandaene på 9C og 11A. Reparerert vinduet i 9B.Vi har påbegynt arbeidet med å bytte nettverk til Viken fiber.

Styret har avholdt 6 styremøter i 2021.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **559 424**.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-381 376**

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt til drift og vedlikehold samt kommunale avgifter.

### Resultat

Årets resultat på kr **130 993**

fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført fra udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

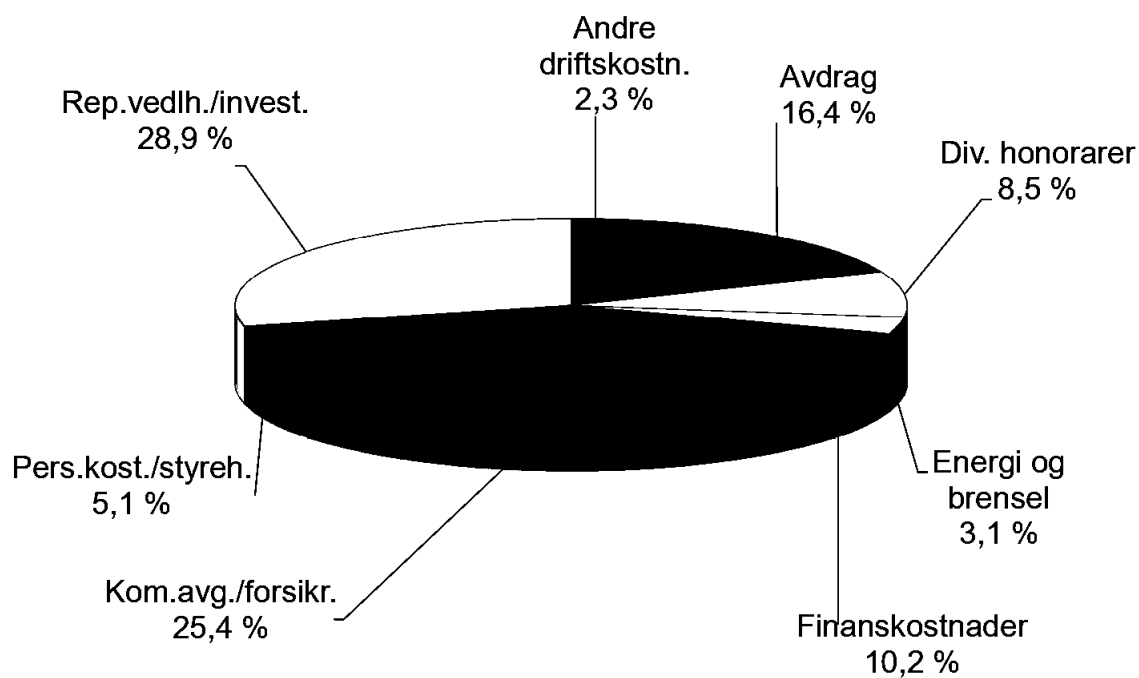
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 Kr **241 551** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



## KARLSHUS BORETTSLAG



BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 176 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i RÅDE kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med 93 000.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 ble budsjettert med kr.63 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlshus Borettslag.

### Lån

Karlshus Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr.39 000 til forretningsfører.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% og garasjeleien med 10 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlshus Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Karlshus Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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 - Karlshus Borettslag

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-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>.

Sarpsborg, 6. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## KARLSHUS BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 579, KUNDENR. 3535

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>195 797</b>	<b>272 224</b>	<b>195 797</b>	<b>241 552</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		130 993	2 616	12 707	46 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	0	625	625
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-85 238	-79 043	-85 000	-85 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>45 755</b>	<b>-76 427</b>	<b>-71 668</b>	<b>-38 275</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>241 551</b>	<b>195 797</b>	<b>124 129</b>	<b>203 277</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	275 677	208 206
Kortsiktig gjeld	-34 126	-12 409
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>241 551</b>	<b>195 797</b>

BESKYTTET



**KARLSHUS BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 058 579, KUNDENR. 3535**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	552 624	503 280	553 000	608 000
Andre inntekter	3	6 800	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>559 424</b>	<b>503 280</b>	<b>553 000</b>	<b>608 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 711	-3 243	-3 843	-3 600
Styrehonorar	5	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Avskrivninger	14	0	0	-625	-625
Revisjonshonorar	6	-3 625	-3 500	-3 600	-4 000
Forretningsførerhonorar		-38 335	-37 585	-39 000	-39 000
Konsulenthonorar	7	-2 110	-3 349	-3 500	-3 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	8	-85 486	-88 804	-108 000	-176 000
Forsikringer		-59 584	-47 251	-50 000	-63 000
Festeavgift		-6 275	-6 275	-6 275	-6 275
Kommunale avgifter	9	-72 556	-146 286	-160 000	-93 000
Energi/fyring		-16 216	-9 740	-11 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 800	-64 728	-67 000	-67 000
Andre driftskostnader	10	-3 279	-5 373	-6 550	-7 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-381 376</b>	<b>-441 534</b>	<b>-484 793</b>	<b>-504 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>178 048</b>	<b>61 746</b>	<b>68 207</b>	<b>103 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 963	5 730	0	0
Finanskostnader	12	-53 018	-64 860	-55 500	-57 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-47 055</b>	<b>-59 130</b>	<b>-55 500</b>	<b>-57 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>130 993</b>	<b>2 616</b>	<b>12 707</b>	<b>46 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		130 993	2 616		

BESKYTTET



## KARLSHUS BORETTSLAG ORG.NR. 950 058 579, KUNDENR. 3535

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 974 866	1 974 866
Andre varige driftsmidler	14	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 974 868</b>	<b>1 974 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 400	32 400
Driftskonto OBOS-banken		243 277	175 806
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>275 677</b>	<b>208 206</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 250 546</b>	<b>2 183 074</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-569 324	-700 316
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-568 124</b>	<b>-699 116</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 607 744	2 692 982
Borettsinnskudd	17	176 800	176 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 784 544</b>	<b>2 869 782</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		31 262	1 475
Påløpte renter		308	291
Annen kortsiktig gjeld	18	2 556	10 643
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 126</b>	<b>12 409</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 250 546</b>	<b>2 183 074</b>
Pantstillelse	19	3 057 661	3 057 661
Garantiansvar		0	0

Råde, 04.04.2022  
Styret i Karlshus Borettslag

BESKYTTET



Einar Magne  
Longva/s/

Ole-Magnus Eskelund/s/

Liv Marianne Rinden/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	543 024
Garasje	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>552 624</b>

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

Viderefakturert egenandel	6 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 800</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 243
Yrkesskadeforsikring	-468
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 711</b>

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.

BESKYTTET

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 23 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 110
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 110</b>
-----------------------------	---------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 042
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-1 944
---------------------------	--------

Egenandel forsikring	-500
----------------------	------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 486</b>
---------------------------------	----------------

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

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

Renovasjonsavgift	-19 744
-------------------	---------

Kommunale avgifter	-52 812
--------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-72 556</b>
-------------------------------	----------------

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

Trykksaker	-873
------------	------

Andre kontorkostnader	-49
-----------------------	-----

Porto	-297
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 061
--------------------	--------

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 279</b>
----------------------------------	---------------

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

Kundeutbytte fra Gjensidige	5 963
-----------------------------	-------

<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 963</b>
---------------------------	--------------

BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-53 018
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 018</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1969	643 000
Rehabilitering bad 2003/2004	1 303 466
Brannstiger 2007	28 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 974 866</b>

Gnr.53/bnr.2

Tomten er festet fra 01.07.1967 med festetid 99 år.

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Kostpris	22 000	
Avskrevet tidligere	-21 999	
		1

**Garasjeanlegg**

Kostpris	13 000	
Avskrevet tidligere	-12 999	
		1

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **2**

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

BESKYTTET

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Vedlikehold og refinansiering av OBBK01**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-2 880 861
Nedbetalt tidligere	187 879
Nedbetalt i år	85 238
	<b>-2 607 744</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-2 607 744</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-176 800
------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-176 800</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-2 556
-------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 556</b>
-----------------------------------	---------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 800
Pantelån	2 607 744
<b>TOTALT</b>	<b>2 784 544</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 974 866
<b>TOTALT</b>	<b>1 974 866</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### 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. 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 de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplasser. I tillegg disponerer borettslaget 4 garasjeplasser. Garasjeplassene administreres av styret, ta kontakt ved interesse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i **Gjensidige Forsikring med polisenummer: 78963188**. 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](mailto: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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes 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 Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS 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 leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**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 22865500.

**Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Malingsarbeider utvendig	
2018 - 2018	Endevegger og piperehabilitering i 9C	
2017 - 2018	Omlegging av tak	Arbeidet ble ferdigstilt i starten av 2018
2016 - 2016	Installasjon av brannstiger på tak	
2014 - 2015	Skifte av røranlegg	Rørfornyning- rør i rør



3535 Karlshus Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**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.

BESKYTTET