



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 732 931	3 565 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 732 931</b>	<b>3 565 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 816	166 586
Annen driftskostnad		18 448 244	2 944 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 649 060</b>	<b>3 111 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 916 129</b>	<b>454 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 666	61 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 666</b>	<b>61 853</b>
Annen finanskostnad		90 403	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 403</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 737</b>	<b>61 853</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 938 866	516 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Andre fordringer		115 856	98 488
Sum finansielle anleggsmidler		115 856	98 488
Sum anleggsmidler		30 715 856	30 698 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 600	115 778
Sum fordringer		2 600	115 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		832 822	2 929 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 822	2 929 441
Sum omløpsmidler		835 422	3 045 220
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		5 675 456	20 614 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 675 456</b>	<b>20 614 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 681 856</b>	<b>20 620 723</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		12 037 230	
Øvrig langsiktig gjeld		12 973 297	12 959 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 010 527</b>	<b>12 959 659</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 010 527</b>	<b>12 959 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 808	
Leverandørgjeld		855 087	163 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>858 895</b>	<b>163 326</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 869 422</b>	<b>13 122 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405364

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 732 931	3 565 931
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 732 931</b>	<b>3 565 931</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		200 816	166 586
Annen driftskostnad		18 448 244	2 944 663
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 649 060</b>	<b>3 111 249</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 916 129</b>	<b>454 682</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 666	61 853
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 666</b>	<b>61 853</b>
Annen finanskostnad		90 403	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 403</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-22 737</b>	<b>61 853</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 938 866	516 535
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		30 600 000	30 600 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		115 856	98 488
Sum anleggsmidler		30 715 856	30 698 488
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		2 600	115 778
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 822	2 929 441
Sum omløpsmidler		832 822	2 929 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5 675 456	20 614 323
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 675 456</b>	<b>20 614 323</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 681 856</b>	<b>20 620 723</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 037 230	
Øvrig langsiktig gjeld	12 973 297	12 959 659
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 010 527</b>	<b>12 959 659</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 010 527</b>	<b>12 959 659</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 808	
Leverandørgjeld	855 087	163 326
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>858 895</b>	<b>163 326</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 869 422</b>	<b>13 122 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>



Organisasjonsnr: 931 481 797  
KARLSTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 188

KARLSTADGATA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KARLSTADGATA BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/188>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Manuelle stemmer kan legges i styreleders postkasse før møtet lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,  
Styret i KARLSTADGATA BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Vegard Håvik som møteleder.

### Forslag til vedtak

Vegard Håvik er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Tor Hallstein Røed som protokollvitne.

### Forslag til vedtak

Tor Hallstein Røed ble valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsberetning 2024.pdf
2. 0188 Karlstadgata Borettslag Revisjonsberetning.pdf
3. 0188 Årsregnskap 2024 Karlstadgata Borettslag.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000 iht budsjett 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000.

Sak 6

### **Andre honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabilitering, har styret foreslått et tilleggshonorar på kr 30 000.

Forslag til vedtak

Andre honorarer foreslås satt til kr 30 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstiller følgende kandidater:

Som styreleder foreslås (1 år):

Vegard Håvik, Karlstadgata 6

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Dahl, Gøteborggata 1

Som styremedlemmer foreslås:

Vegar Balstad, Gøteborggata 1 (1 år)

Ksenia Dammen, Gøteborggata 1 (1 år)

Som varamedlemmer foreslås (1 år):

Fredrik Lundblad Haarstad, Karlstadgata 6

Kjersti Krog, Karlstadgata 6

Delegert til OBOS Generalforsamling: Vegard Håvik

Vara delegert til OBOS Generalforsamling: Vegard Balstad

Valgkomitéen har bestått av:

Ann-Mari Sletta, Gøteborggata 1

Ingunn Ellingsen, Gøteborggata 1

Ola Alme, Gøteborggata 1

Samtlige medlemmer av valgkomitéen stiller som kandidater til en ny periode (1år).

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Håvik

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ksenia Dammen
- Vegar Balstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Fredrik Lundblad Haarstad
- Kjersti Krogh

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Vegard Håvik

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegar Balstad

Sak 9

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ann-Mari Sletta
- Ingunn Ellingsen
- Ola Alme



Karlstadgata borettslag

## Orientering om borettslagets drift.

### STYRETS ARBEID 2024/25

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter. Styret har gjennomført befaringer, møter med leverandører og byggemøter. 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. 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. 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.

I 2024 har styret hovedsaklig fulgt opp to store prosjekter. Ett vedrørende nye tak på blokkene med loft og oppmaling av rekkverk på balkonger og svalganger, og ett vedrørende nye vinduer, balkong- og inngangsdører. Borettslaget har også fått ny internettleverandør ved skifte fra Telia til Obos nett.

I 2024 har det blitt lagt nytt tak og undertak på de to blokkene med loft. Takene har også fått nye snøfangere og duepigger. Overstikkende del av heishus er også rehabilitert ved reparasjon av betongskader og malt.

Alle leilighet har i 2024/25 fått nye vinduer, balkongdører og inngangsdører. Og dørene i oppgangene er også skiftet ut. Alle rekkverk på balkonger og svalganger er rengjort og malt.

I tillegg til dette er søppelrommet rehabilitert. Gulv og vegger er vasket og malt. I forkant av oppstart på prosjektene ble også toalettene på fellesområdene skiftet ut med nye.

Styret har også sørget for ordinære oppgaver som renhold av gallerier, garasje og taggefjerning, vedlikehold av gårdsrom, beplantning og pynting til høytider i tillegg til gjennomføring av dugnad.

### Saker under arbeid:

Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen

Brannvern

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Vedlikehold av beplantning og gårdsrom

Dugnad

### Vibbo

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



## Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Nye vinduer, balkongdører og inngangsdører i alle leilighetene Nye dører i oppgangene
2024	Nytt tak og undertak på blokkene i G-1 Vasket og malt rekkverk til balkonger og svalganger Rehabiliteret overstikkende del heishus
2022	Lamper loft byttet til led
2021	Erstattet gamle varmtvannsberedere med varmtvann via fjernvarme fra Fortum Montert ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til blokkene
2020	Rens av ventilasjonsanlegget
2019	Nytt callinganlegg Oppgradering av infrastruktur garasjeanlegg – lagt til rette for montering av ladepunkter for elbil Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård Karlstadgata 6
2017	Nytt belegg på tak Karlstadgata 6 Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården Ny membran og dekke på svalgang Karlstadgata 6 i 3. etasje
2016	Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget
2015	Ombygging av sykkelkur Ny utebelysning i bakgården Utskifting av røykvarslere og pulverapparater i alle leilighetene
2014	Montering av nye postkasser Oppgradering av adgangssystemet for fellesarealer
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	Nytt kjøleanlegg for kjøleboder med kuldemedie som tilfredsstiller dagens miljøkrav



Til generalforsamlingen i Karlstadgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
10 av 25 © 1995 Karlstadgata Borettslag Revisjonsberetning.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11.mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 881 894</b>	<b>2 367 444</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 938 866	516 535
Tillegg for nye langsiktige lån	16	12 100 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-62 770	0
Innsk. øremerk. bankkto		-3 730	-2 086
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-2 905 366</b>	<b>514 449</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	20	<b>-23 473</b>	<b>2 881 894</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		835 422	3 045 220
Kortsiktig gjeld		-858 895	-163 326
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	20	<b>-23 473</b>	<b>2 881 894</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 709 460	3 542 225	3 539 000	3 987 000
Andre inntekter	3	23 471	23 706	6 000	22 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 732 931</b>	<b>3 565 931</b>	<b>3 545 000</b>	<b>4 009 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 816	-20 586	-21 000	-24 800
Styrehonorar	5	-146 000	-146 000	-146 000	-146 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-30 000	0	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-125 370	-119 060	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-12 911	-10 125	-6 000	-10 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-16 076 092	-712 756	-600 000	-6 300 000
Forsikringer		-403 478	-351 451	-385 000	-466 000
Kommunale avgifter	9	-783 406	-719 793	-735 000	-834 480
Energi/fyring	10	-349 587	-358 867	-500 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-432 416	-438 540	-455 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-243 434	-212 521	-220 000	-227 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 649 060</b>	<b>-3 111 249</b>	<b>-3 246 800</b>	<b>-8 743 280</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 916 129</b>	<b>454 682</b>	<b>298 200</b>	<b>-4 734 280</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 666	61 853	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-90 403	0	0	-1 093 728
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-22 737</b>	<b>61 853</b>	<b>30 000</b>	<b>-1 063 728</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 938 866</b>	<b>516 535</b>	<b>328 200</b>	<b>-5 798 008</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	516 535		
Fra opptjent egenkapital		-14 938 866	0		



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

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	28 863 225	28 863 225
Tomt		1 736 775	1 736 775
Miljøbankkonto, øremerket		115 856	98 488
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>30 715 856</b>	<b>30 698 488</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		0	114 758
Andre kortsiktige fordringer	15	2 600	1 020
Driftskonto OBOS-banken		494 153	501 568
Sparekonto OBOS-banken		338 669	2 427 873
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>835 422</b>	<b>3 045 220</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		5 675 456	20 614 323
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 681 856</b>	<b>20 620 723</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 037 230	0
Borettsinnskudd	17	12 863 600	12 863 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	109 697	96 059
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 010 527</b>	<b>12 959 659</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		855 087	163 326
Påløpte renter		3 808	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>858 895</b>	<b>163 326</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 551 278</b>	<b>33 743 708</b>



Pantstillelse	19	31 863 600	12 863 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025  
Styret i Karlstadgata Borettslag

Vegard Håvik/s/

Vegard Balstad/s/

Fredrik L. Haarstad/s/

Anne Dahl/s/

**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.

**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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 022 572
Kabel-tv	216 000
Internett	213 376
Forretningslokale	163 740
Strøm elbil	65 400
Eiendomsskatt	28 372
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 709 460</b>

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

Kjøreadkomst	20 871
Vaskeri	2 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 471</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 816
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 816</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 2023/2024, og er på kr 146 000.

Det er utbetalt kr 30 000 til styreleder for planlegging av rehabilitering.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 292, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 911
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 911</b>

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

OBOS Prosjekt AS - Takomlegging	-478 164
OBOS Prosjekt AS. Dører og vinduer	-321 036
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-10 338 201
Takst & Vindu spesialisten 2 AS	-4 482 935
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-15 620 336</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-150 492
Drift/vedlikehold VVS	-61 149
Drift/vedlikehold elektro	-103 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 564
Drift/vedlikehold brannsikring	-669
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 345
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 239
Kostnader dugnader	-4 037
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 076 092</b>

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

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

Eiendomsskatt	-28 393
Vann- og avløpsavgift	-479 142
Renovasjonsavgift	-275 870
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-783 406</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-214 340
Fjernvarme	-135 247
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-349 587</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-549
Container	-8 685
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 841
Driftsmateriell	-2 214
Lyspærer og sikringer	-6 775
Vaktmestertjenester	-86 265
Renhold ved firmaer	-87 720
Andre fremmede tjenester	-2 610
Trykksaker	-5 375
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 292
Andre kontorkostnader	-2 605
Telefon, annet	-1 935
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-2 111
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-243 434</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 506
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>67 666</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 337
Renter på leverandørgjeld	-66
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-90 403</b>

**NOTE: 14****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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeripenger, innbetalt i 2025	2 600
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 600</b>

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-12 100 000

Nedbetalt i år

62 770

---

-12 037 230**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-12 037 230****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984

-12 863 600

**SUM BORETTSINNSKUDD****-12 863 600****NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-109 697

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-109 697****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

12 863 600

Pantelån

12 037 230

**TOTALT****24 900 830**

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

Bygninger

28 863 225

Tomt

1 736 775

**TOTALT****30 600 000****NOTE: 20****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnader og opptak av lån, og er omtalt i kommentarene til budsjettet.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 188 Selskapsnavn: KARLSTADGATA BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Vegard Håvik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Tor Hallstein Røed ble valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Andre honorarer**

Andre honorarer foreslås satt til kr 30 000.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Vegard Håvik

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Ksenia Dammen  
 Vegar Balstad

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Fredrik Lundblad Haarstad  
 Kjersti Krogh

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Vegard Håvik

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Vegar Balstad



Sak 9 Valg av valgkomité

Medlem (kun 3 skal velges)

Ann-Mari Sletta

Ingunn Ellingsen

Ola Alme



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.