



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 02.06.2025

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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950058579

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 128	625 872
Sum inntekter		716 128	625 872
Kostnader			
Lønnskostnad		26 243	26 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	2	
Annen driftskostnad		511 743	449 368
Sum kostnader		537 988	475 612
Driftsresultat		178 140	150 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 356	9 396
Sum finansinntekter		10 356	9 396
Annen finanskostnad		150 363	130 884
Sum finanskostnader		150 363	130 884
Netto finans		-140 007	-121 488
Resultat før skattekostnad		38 133	28 772
Årsresultat		38 133	28 772
Totalresultat		38 133	28 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 133	28 772
Sum overføringer og disponeringer		38 133	28 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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
Sum varige driftsmidler		1 974 866	1 974 868
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 996 588	1 993 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 439	
Sum fordringer		8 439	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 467	241 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 467	241 077
Sum omløpsmidler		192 907	241 077
SUM EIENDELER		2 189 495	2 234 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		424 265	462 398
Sum opptjent egenkapital		-424 265	-462 398
Sum egenkapital		-423 065	-461 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 413 143	2 469 608
Øvrig langsiktig gjeld		197 368	194 811
Sum annen langsiktig gjeld		2 610 511	2 664 419
Sum langsiktig gjeld		2 610 511	2 664 419
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		810	17 352
Leverandørgjeld		1 239	7 464
Annen kortsiktig gjeld			6 374
Sum kortsiktig gjeld		2 049	31 190
Sum gjeld		2 612 560	2 695 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 495	2 234 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543457

Enheten

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

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: 02.06.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 950 058 579
KARLSHUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		716 128	625 872
Sum inntekter		716 128	625 872
Kostnader			
Lønnskostnad		26 243	26 244
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	511 743	449 368
Annen driftskostnad		537 988	475 612
Sum kostnader			
Driftsresultat		178 140	150 260
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 356	9 396
Sum finansinntekter		10 356	9 396
Annen finanskostnad		150 363	130 884
Sum finanskostnader		150 363	130 884
Netto finans		-140 007	-121 488
Resultat før skattekostnad		38 133	28 772
Årsresultat		38 133	28 772
Totalresultat		38 133	28 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		38 133	28 772
Sum overføringer og disponeringer		38 133	28 772



Organisasjonsnr: 950 058 579
KARLSHUS BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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
Sum varige driftsmidler		1 974 866	1 974 868
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		21 722	18 466
Sum finansielle anleggsmidler		21 722	18 466
Sum anleggsmidler		1 996 588	1 993 334
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 439	
Sum fordringer		8 439	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 467	241 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 467	241 077
Sum omløpsmidler		192 907	241 077
SUM EIENDELER		2 189 495	2 234 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200



Sum innskutt egenkapital	1 200	1 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	424 265	462 398
Sum opptjent egenkapital	-424 265	-462 398
Sum egenkapital	-423 065	-461 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 413 143	2 469 608
Øvrig langsiktig gjeld	197 368	194 811
Sum annen langsiktig gjeld	2 610 511	2 664 419
Sum langsiktig gjeld	2 610 511	2 664 419
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	810	17 352
Leverandørgjeld	1 239	7 464
Annen kortsiktig gjeld		6 374
Sum kortsiktig gjeld	2 049	31 190
Sum gjeld	2 612 560	2 695 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 189 495	2 234 411



Organisasjonsnr: 950 058 579
KARLSHUS 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. 3535
KARLSHUS BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i KARLSHUS 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.

Dato for årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 18:00, Bøndernes Hus, Råde.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KARLSHUS 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.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Foreslås på generalforsamlingen

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

3 av 20



b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til reduksjon udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til reduksjon udekket tap

Vedlegg

1. Til innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 23 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Foreslås på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Foreslås på generalforsamling

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Foreslås på generalforsamling

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



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

Innstilling

Det foreslås at styrets leder blir valgt som delegert til OBOS generalforsamling.

Det foreslås at Jorunn Anita Holmen Ottesen fortsetter som varadelegert til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- styreleder ønskes

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jorunn Anita Holmen Ottesen



Til generalforsamlingen i Karlshus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlshus 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 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Fil innkalling.pdf



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>.

Sarpsborg, 14. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



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

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	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	209 887	241 638	209 887	190 857
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	38 133	28 772	-877 125	-33 900
Tilbakeføring av avskrivning 13	2	0	625	1 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-56 465	-60 133	-57 000	-59 000
Innsk. øremerk. bankkto	-699	-391	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-19 029	-31 752	-933 500	-91 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	190 857	209 887	-723 613	98 957

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	192 906	241 077
Kortsiktig gjeld	-2 049	-31 190
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	190 857	209 887



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	716 128	625 872	710 000	728 000
SUM DRIFTSINNEKTER		716 128	625 872	710 000	728 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 243	-3 244	-3 300	-3 300
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Avskrivninger	13	-2	0	-625	
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-5 900	-6 900
Forretningsførerhonorar		-43 115	-40 945	-43 500	-46 000
Konsulenthonorar	6	-17 600	-9 494	-5 000	-7 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-89 497	-81 154	-980 000	0
Forsikringer		-93 203	-78 652	-87 000	-112 000
Festeavgift		-8 016	-8 056	-7 500	-9 400
Kommunale avgifter	8	-165 203	-138 205	-146 000	-171 000
Energi/fyring		-13 199	-14 696	-13 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-68 016	-66 096	-70 000	-71 000
Andre driftskostnader	9	-4 869	-4 044	-3 400	-5 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-537 988	-475 612	-1 390 625	-470 400
DRIFTSRESULTAT		178 140	150 260	-680 625	257 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 356	9 396	8 000	8 500
Finanskostnader	11	-150 363	-130 884	-204 500	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 007	-121 488	-196 500	-291 500
ÅRSRESULTAT		38 133	28 772	-877 125	-33 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		38 133	28 772		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 974 866	1 974 866
Andre varige driftsmidler	13	0	2
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
SUM ANLEGGSMIDLER		1 996 588	1 993 334
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	14	8 439	0
Driftskonto OBOS-banken		184 467	241 077
SUM OMLØPSMIDLER		192 906	241 077
SUM EIENDELER		2 189 494	2 234 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	15	-424 265	-462 398
SUM EGENKAPITAL		-423 065	-461 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 413 143	2 469 608
Borettsinnskudd	17	176 800	176 800
Avsetning bomiljøtiltak		20 568	18 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 610 511	2 664 419
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 239	7 465
Påløpte renter		810	12 991
Påløpte avdrag		0	4 361
Påløpte kostnader		0	6 374
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 049	31 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 189 495	2 234 411
Pantstillelse	18	3 057 661	3 057 661
Garantiansvar		0	0

Råde, 30.04.2025
Styret i Karlshus Borettslag



Tina Brevig /s/

Jorunn Anita Holmen Ottesen /s/ Miroslav Sztypa /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	699 968
Garasjeleie	16 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	716 128

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 243
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 243

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 23 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 773
------------------	--------



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 828
SUM KONSULENTHONORAR	-17 600

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 341
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-656
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 497

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-35 048
Renovasjonsavgift	-32 326
Kommunale avgifter	-97 829
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 203

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Andre fremmede tjenester	-255
Andre kontorkostnader	-677
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 869

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 093
Renter av sparekonto i OBOS-banken	699
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 564
SUM FINANSINNTEKTER	10 356

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-150 363
SUM FINANSKOSTNADER	-150 363

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

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: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Kostpris	22 000		
Avskrevet tidligere	-21 999		
Avskrevet i år	-1		0
Garasjeanlegg			
Kostpris	13 000		
Avskrevet tidligere	-12 999		
Avskrevet i år	-1		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-2

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning Råde Kommune - 2024	8 439
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 439

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 27 år.			
Opprinnelig 2018	-2 880 861		
Nedbetalt tidligere	411 253		
Nedbetalt i år	56 465		-2 413 143
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-2 413 143

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969	-176 800
SUM BORETTINNSKUDD	-176 800

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 800
Pantelån	2 413 143
TOTALT	2 589 943

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

Bygninger	1 974 866
TOTALT	1 974 866



Resultatanalyse 2024 Karlshus Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	716 128	710 000	-6 128	-1 %
Sum driftsinntekter	716 128	710 000	-6 128	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 243	-3 300	-57	2 %
Styrehonorar	-23 000	-23 000	0	0 %
Avskrivninger	-2	-625	-623	100 %
Revisjonshonorar	-6 625	-5 900	725	-12 %
Forretningsførerhonorar	-43 115	-43 500	-385	1 %
Konsulenthonorar	-17 600	-5 000	12 600	-252 %
Kontingenter	-2 400	-2 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-89 497	-980 000	-890 503	91 %
Forsikringer	-93 203	-87 000	6 203	-7 %
Festeavgift	-8 016	-7 500	516	-7 %
Kommunale avgifter	-165 203	-146 000	19 203	-13 %
Energi/fyring	-13 199	-13 000	199	-2 %
TV-anlegg/bredbånd	-68 016	-70 000	-1 984	3 %
Andre driftskostnader	-4 869	-3 400	1 469	-43 %
Sum driftskostnader	-537 988	-1 390 625	-852 637	61 %
Driftsresultat	178 140	-680 625	-858 765	126 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 356	8 000	-2 356	-29 %
Finanskostnader	-150 363	-204 500	-54 137	26 %
Res. finansinnt./-kostnader	-140 007	-196 500	-56 493	29 %
Årsresultat	38 133	-877 125	-915 258	104 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 3535 Selskapsnavn: KARLSHUS BORETTSLAG

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.