



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		607 920	559 424
Sum inntekter		607 920	559 424
Kostnader			
Lønnskostnad		26 243	26 711
Annen driftskostnad		431 652	354 665
Sum kostnader		457 895	381 376
Driftsresultat		150 025	178 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 371	5 963
Sum finansinntekter		7 371	5 963
Annen finanskostnad		79 242	53 018
Sum finanskostnader		79 242	53 018
Netto finans		-71 871	-47 055
Ordinært resultat før skattekostnad		78 154	130 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 154	130 993
Årsresultat		78 154	130 993
Totalresultat		78 154	130 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 154	130 993
Sum overføringer og disponeringer		78 154	130 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 987 797	1 974 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			32 400
Sum fordringer		0	32 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 147	243 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 147	243 277
Sum omløpsmidler		275 147	275 677
SUM EIENDELER		2 262 944	2 250 546



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		491 170	569 324
Sum opptjent egenkapital		-491 170	-569 324
Sum egenkapital		-489 970	-568 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 529 741	2 607 744
Øvrig langsiktig gjeld		189 665	176 800
Sum annen langsiktig gjeld		2 719 406	2 784 544
Sum langsiktig gjeld		2 719 406	2 784 544
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		610	308
Leverandørgjeld		32 899	31 262
Skyldige offentlige avgifter		-1	
Annen kortsiktig gjeld			2 556
Sum kortsiktig gjeld		33 508	34 126
Sum gjeld		2 752 914	2 818 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 262 944	2 250 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 399140

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 950 058 579
KARLSHUS BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		607 920	559 424
Sum inntekter		607 920	559 424
Kostnader			
Lønnskostnad		26 243	26 711
Annen driftskostnad		431 652	354 665
Sum kostnader		457 895	381 376
Driftsresultat		150 025	178 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 371	5 963
Sum finansinntekter		7 371	5 963
Annen finanskostnad		79 242	53 018
Sum finanskostnader		79 242	53 018
Netto finans		-71 871	-47 055
Ordinært resultat før skattekostnad		78 154	130 993
Ordinært resultat etter skattekostnad		78 154	130 993
Årsresultat		78 154	130 993
Totalresultat		78 154	130 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		78 154	130 993
Sum overføringer og disponeringer		78 154	130 993



Organisasjonsnr: 950 058 579
KARLSHUS BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		2
Sum varige driftsmidler		1 974 868	1 974 868
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		12 929	
Sum finansielle anleggsmidler		12 929	0
Sum anleggsmidler		1 987 797	1 974 868
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			32 400
Sum fordringer		0	32 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		275 147	243 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		275 147	243 277
Sum omløpsmidler		275 147	275 677
SUM EIENDELER		2 262 944	2 250 546
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	491 170	569 324
Sum opptjent egenkapital	-491 170	-569 324
Sum egenkapital	-489 970	-568 124
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 529 741	2 607 744
Øvrig langsiktig gjeld	189 665	176 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 719 406	2 784 544
Sum langsiktig gjeld	2 719 406	2 784 544
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	610	308
Leverandørgjeld	32 899	31 262
Skyldige offentlige avgifter	-1	
Annen kortsiktig gjeld		2 556
Sum kortsiktig gjeld	33 508	34 126
Sum gjeld	2 752 914	2 818 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 262 944	2 250 546



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



Årsmøte 2023

Karlshus Borettslag

17. april 2023

Selskapsnummer: 3535





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:

17. april 2023 kl. 18:00, Kjellerstue Bøndernes Hus i 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Camilla Larsen fra forretningsfører er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner tas på generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tina Brevig

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Longva
- Line Hagen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas på generalforsamling

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:

- tas på generalforsamling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tas på generalforsamling



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 i år	Elgveien 11 B
Styremedlem	Line Hagen, på valg i 2024	Elgveien 11 A
Varamedlem	Jorunn Anita Holmen Ottesen, på valg i 2024	Elgveien 9 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Einar Magne Longva

Elgveien 9 C

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Karlshus Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Arbeid som er utført av Styret i perioden 2022-23.
4 fysiske Styremøter og 1 elektroniske styremøte.
Bestilt og hentet inn Brann teknisk Rapport via OBOS Prosjekt.
Engasjert håndtverker firma til å bytte 5 stk soveroms vinduer på sydsiden (9c , 11a og 11c og 1 stk veranda dør i 11A.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

Årets resultat, 78 154 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 241 639 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 305 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet brannsikring.

Kommunale avgifter i RÅDE kommune

Det ble budsjettert med 97 000 i kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 og medlemskontingent

Det ble budsjettert med en økning på 5 % på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

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 2022, 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 2022, 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

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, 11. april 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	241 552	195 797	241 552	241 638
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	78 154	130 993	46 100	-138 350
Tilbakeføring av avskrivning	13 0	0	625	625
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -78 003	-85 238	-85 000	-66 000
Innsk. øremerk. bankkto	-64	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	87	45 755	-38 275	-203 725
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	241 639	241 551	203 277	37 913
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	275 147	275 677		
Kortsiktig gjeld	-33 508	-34 126		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	241 639	241 551		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	607 920	552 624	608 000	626 000
Andre inntekter		0	6 800	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		607 920	559 424	608 000	626 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 243	-3 711	-3 600	-3 300
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Avskrivninger	13	0	0	-625	-625
Revisjonshonorar	5	-4 375	-3 625	-4 000	-4 600
Forretningsførerhonorar		-39 295	-38 335	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	6	-2 993	-2 110	-3 500	-3 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-105 045	-85 486	-176 000	-305 000
Forsikringer		-69 902	-59 584	-63 000	-77 000
Festeavgift		-7 585	-6 275	-6 275	-6 275
Kommunale avgifter	8	-127 253	-72 556	-93 000	-97 000
Energi/fyring		-13 515	-16 216	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 572	-64 800	-67 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-6 719	-3 279	-7 000	-5 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		-457 895	-381 376	-504 400	-664 850
DRIFTSRESULTAT		150 025	178 048	103 600	-38 850
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 371	5 963	0	7 000
Finanskostnader	11	-79 242	-53 018	-57 500	-106 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-71 871	-47 055	-57 500	-99 500
ÅRSRESULTAT		78 154	130 993	46 100	-138 350
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		78 154	130 993		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 974 866	1 974 866
Andre varige driftsmidler	13	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		12 929	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1 987 797	1 974 868
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	32 400
Driftskonto OBOS-banken		275 147	243 277
SUM OMLØPSMIDLER		275 147	275 677
SUM EIENDELER		2 262 944	2 250 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-491 170	-569 324
SUM EGENKAPITAL		-489 970	-568 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 529 741	2 607 744
Borettsinnskudd	16	176 800	176 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	12 865	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 719 406	2 784 544
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 899	31 262
Påløpte renter		610	308
Annen kortsiktig gjeld		0	2 556
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 508	34 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 262 944	2 250 546
Pantstillelse	18	3 057 661	3 057 661
Garantiansvar		0	0



Råde, 04.04.2023
Styret i Karlshus Borettslag

Einar Magne Longva/s/

Ole-Magnus Eskelund/s/

Line Hagen/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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	597 360
Garasje	10 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	607 920

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 23 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
SUM KONSULENTHONORAR	-2 993

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proffbygg Øst AS	-90 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-90 750
Drift/vedlikehold bygninger	-6 334
Drift/vedlikehold VVS	-4 950
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 556
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-105 045

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-29 047
Feieavgift	-993
Renovasjonsavgift	-21 824
Kommunale avgifter	-75 389
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 253

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 648
Driftsmateriell	-2 309
Lyspærer og sikringer	-208
Andre fremmede tjenester	-137
Andre kontorkostnader	2
Porto	-300
Drivstoff biler, maskiner osv.	-58
Bank- og kortgebyr	-2 061
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 719

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 875
SUM FINANSINTEKTER	7 371

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-79 242
SUM FINANSKOSTNADER	-79 242

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	
		1

Garasjeanlegg

Kostpris	13 000	
Avskrevet tidligere	-12 999	
		1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 14**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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Vedlikehold og refinansiering av OBBK01**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-2 880 861
Nedbetalt tidligere	273 117
Nedbetalt i år	78 003
	-2 529 741
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 529 741

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD	-176 800
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-12 865
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-12 865
-----------------------------------	----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 800
Pantelån	2 529 741
TOTALT	2 706 541

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 974 866
TOTALT	1 974 866



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av vinduer	Noe utskifting av vinduer i blokk 9 og 11.
2019	Malingsarbeider utvendig	
2018 - 2018	Endevegger og piperehabilitering i 9C	
2017 - 2018	Omlægging 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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 3535 **Selskapsnavn:** Karlshus Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.