



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 827 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sjøgata 14  
9300 FINNSNES

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

### 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, 10.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 157 817	1 149 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 157 817</b>	<b>1 149 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 552	181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			30 269
Annen driftskostnad		553 522	485 558
<b>Sum kostnader</b>		<b>583 074</b>	<b>516 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 743</b>	<b>633 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 898	76
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 898</b>	<b>76</b>
Annen finanskostnad		85 014	120 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 014</b>	<b>120 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-83 116</b>	<b>-120 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		491 628	512 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		13 347 181	13 347 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 110	4 464
Sum fordringer		1 110	4 464
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 813	557 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 813	557 985
Sum omløpsmidler		619 923	562 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 967 105</b>	<b>13 909 631</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 850 681	5 359 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 850 681</b>	<b>5 359 054</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 851 981</b>	<b>5 360 354</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		3 703 149	4 151 314
Øvrig langsiktig gjeld		4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 896 849</b>	<b>8 345 014</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 896 849</b>	<b>8 345 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		210 205	191 792
Leverandørgjeld		7 683	12 072
Skyldige offentlige avgifter		388	
Annen kortsiktig gjeld			400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>218 275</b>	<b>204 263</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 115 124</b>	<b>8 549 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 967 105</b>	<b>13 909 631</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 526540

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 827 407  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Sjøgata 14  
9300 FINNSNES

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

**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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 157 817	1 149 120
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 157 817</b>	<b>1 149 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		29 552	181
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			30 269
Annen driftskostnad		553 522	485 558
<b>Sum kostnader</b>		<b>583 074</b>	<b>516 008</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>574 743</b>	<b>633 112</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 898	76
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 898</b>	<b>76</b>
Annen finanskostnad		85 014	120 889
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>85 014</b>	<b>120 889</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-83 116</b>	<b>-120 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		491 628	512 299
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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		13 347 181	13 347 181
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		13 347 182	13 347 182
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		1 110	4 464
Sum fordringer		1 110	4 464
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		618 813	557 985
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		618 813	557 985
Sum omløpsmidler		619 923	562 449
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 967 105</b>	<b>13 909 631</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		1 300	1 300



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 850 681	5 359 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 850 681</b>	<b>5 359 054</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 851 981</b>	<b>5 360 354</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 703 149	4 151 314
Øvrig langsiktig gjeld	4 193 700	4 193 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 896 849</b>	<b>8 345 014</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 896 849</b>	<b>8 345 014</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	210 205	191 792
Leverandørgjeld	7 683	12 072
Skyldige offentlige avgifter	388	
Annen kortsiktig gjeld		400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>218 275</b>	<b>204 263</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 115 124</b>	<b>8 549 277</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 967 105</b>	<b>13 909 631</b>



Organisasjonsnr: 979 827 407  
KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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





## Til andelseierne i Karoliushaugen borettslag

**Velkommen til ordinær generalforsamling  
15 juni 2023 kl. 1800 i,  
Frivilligsentralens lokaler i Bo og Aktivitetssenteret.**

Innkallingen inneholder årsrapport for styreperioden 2022-2023 og regnskap for 2022. Videre inneholder innkallingen saker som andelseiere og styre ønsker behandlet. Styret håper du leser gjennom innkallingen, og viser din interesse ved å møte opp på generalforsamling. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte det kommende året.

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

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

### Annen informasjon

Viser til tidligere tilsendt informasjon datert 26.04.2023 om generalforsamling samt fristen den 09.05.2023 for å fremme saker for generalforsamlingen under sak 3.

### Saker til behandling

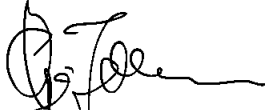
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Inkomne saker fra andelseiere
4. Endring av felleskostnader
5. Endring av leie for carporter
6. Fibertilknytning fra Signal bredbånd
7. Porter foran avfallsrommene
8. Fastsettelse av styrehonorarer
9. Styrevalg

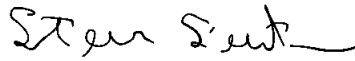
1



10. mai 2023

Styret i Karoliushaugen Borettslag


  
Øde Johansen

  
Steve Sivertsen

  
Bente J. Andreassen

Jorid Meyer

  
Hellen Iversen

  
Yngvar Smetana Svensen

Jorid Meyer var utpekt av Senja kommune som fast representant i styret. Høsten 2022 gikk Jorid over i en annen stilling i Senja kommune og gav dermed beskjed om at hun ikke ville fortsette i vårt styre. Fra da og frem til i dag har Senja Kommune sin vararepresentant i styret Yngvar Smetana Svensen deltatt i styrearbeidet som fast representant.



**Registreringsblankett ved ordinært generalforsamling i  
Karoliushaugen borettslag  
15. juni 2023**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet:**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Andelsnr:

På generalforsamling har andelseierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Andelseieren ovenfor gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på ordinært generalforsamling i Karoliushaugen borettslag.

---

**Andelseiers signatur**

---

**Dato**



## Sak 1. Konstituering

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**a) Valg av møteleder.**

Forslag: \_\_\_\_\_

**b) Godkjenning av de stemmeberettigede.**

Antall andelseiere: \_\_\_\_\_ stk Antall fullmakter: \_\_\_\_\_ stk

**c) Valg av en til å føre protokoll og to andelseiere som protokollvitne**

Forslag til å føre protokoll: \_\_\_\_\_

Forslag to stk protokollvitne: \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_

**d) Godkjenning av innkallingen til generalforsamlingen 2023.**

**e) Godkjenning av rådgiver/husstandsmedlem sin uttalellesrett.**

**Innstilling:** Valg, antall stemmeberettigede, møteinnkallingen og uttalellesrett godkjent

Vedtak: \_\_\_\_\_



## Sak 2. Årsrapport og årsregnskap

### Sak 2a) Årsrapport for 2022 - 2023

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling 16. juni 2022 har styret bestått av:

**Ørje Johansen, styreleder**

**Steve Sivertsen, nestleder**

**Bente Jaklin Andreassen, styremedlem**

**Helen Iversen, styremedlem**

**Jorid Meyer, styremedlem oppnevnt av Senja Kommune**

**Karin Åse Martinsen, varamedlem**

**Yngvar Smetana Svensen, varamedlem oppnevnt av Senja Kommune**

Høsten 2022 ba Senja kommune sin styrerepresentant Jorid Meyer om å få fratre styret etter å ha byttet jobb i kommunen. Kommunen sin vararepresentant Yngvar Smetana Svensen har hatt sete som Senja kommune sin representant i styret i de etterfølgende styremøter.

#### Generelle opplysninger

Karoliushaugen borettslag er et borettslag som består av 13 andeler i Sjøgata 14 og 16, 9300 FINNSNES i Senja kommune. Eiendommen har gnr. 44 og bnr. 1059.

Selskapet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 979 827 407.

#### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Hammersborg Regnskaps- og Innbetalingsservice AS (HBRI), som er et datterselskap av OBOS BBL.

Oppdrags-ansvarlig er autorisert regnskapsfører og regnskapssjef i OBOS, Tor-Sigve Bjørndal. Selskapets revisor er BDO AS. Styret fungerer som selskapets forretningsfører.

#### Styrets arbeid

Styret hadde sitt konstituerende møte 18. august 2022. Styret konstituerte seg blant annet med valg av nestleder og gjorde en del formelle vedtak sett i forhold til at det var et nytt styre. Styret har avholdt 4 styremøter og har totalt behandlet 45 saker.

#### Følgende saker er blitt prioritert siden siste generalforsamling:

- **Brannvern.** Brannvern noe som styret de to siste årene har vært veldig opptatt av. På generalforsamlingen i 2022 ble det vedtatt å bytte brannvarslingsanlegget til et nytt og mere moderne anlegg. Dette ble gjort i august i 2022 og ser ut til å fungere meget bra. Dette gir en større trygghet til alle beboerne i Karoliushaugen. Nytt styre vil måtte prøve å få til en samling av så mange beboere som mulig ved service på brannvarslingsanlegget. Da vil vi få montøren til å forklare og instruere på tavla hva som må gjøres ved en utløst alarm. Alle brannslukningsapparat i leilighetene ble byttet i 2022.

4



- **Oppgradering av uteplass i hagen.** I løpet av sommeren 2022 kom en oppgradering av uteplassen på plass. Det ble laget både platting og blomsterkasser. Etter hva som registreres av styret ser det ut til å bli satt pris på. Nå på vårparten 2023 kom det også to små bord og levegg på plass på plattingen. Hvis tiden strekker til vil også platting, bord og blomsterkasser beises. Det ble på høsten 2022 byttet deler av rekkverk på trappen ned til plattingen etter at det ble oppdaget råte i deler av dette.
- **Vedlikeholdsplan.** Dette er en plan som streker seg mange år fremover. Styret ser at det er en del vedlikehold som etter hvert presser seg på. Får å slippe å ta opp nye lån må det settes av penger hvert år til dette vedlikeholdet når det blir behov. For å sikre dette så vil styret i egen sak på årets generalforsamling foreslå å øke felleskostnadene litt i år. Sist det var gjort var i 2019.
- **Leiepriser på carporter.** Styret er ikke kjent med om prisene på carportene er justert siden byggeår. Styret har derfor fremmet en egen sak til generalforsamlingen der prisene justeres litt ned for andelseiere og litt opp for eksterne leietakere.
- **Fiberanlegg med internett og TV løsning.** Styret viser til utdelt informasjon om dette tiltaket som kommer opp som egen sak på generalforsamlingen. Styret ber dere sette dere inn i saken. Be gjerne om hjelp fra styret eller pårørende med spørsmål dere måtte ha om saken. Denne saken må avgjøres på generalforsamlingen da dette er et introduksjonstilbud vi har fått som gjør at det er en gratis installasjon av fiberanlegg.
- **Vaktmesterordningen med MITRA.** Styret ser at det er en del svakheter med avtalen med MITRA - særlig med vintervedlikeholdet. En innmeldt sak fra beboerne som kjenner dette best kommer opp i generalforsamlingen. Synspunktene og vedtaket fra dere i den saken må nytt styre jobbe videre med etter generalforsamlingen.
- **Porter på avfallsrommene.** Styret legger frem en sak for generalforsamlingen om oppgradering av adkomsten til avfallsrommene. Hvis generalforsamlingen er med på denne oppgraderingen vil det i løpet av sommeren bli montert elektriske porter i stedet for de slitte dørene som mange sliter med.
- **Budsjett 2023.** Vi har i budsjettet for 2023 lagt opp til et litt mindre overskudd enn det vi fikk i 2022. De fleste poster er rundt det vi har budsjettet med, men en ekstra utgift til heisen i mars drar feil vei i budsjettet. Vi ser at bare en liten feil med heisen drar avsted med store utgifter. Heisen er snart 25 år og er nok et objekt som om noen år vil måtte byttes. Som nevnt tidligere på denne siden så foreslår styret å øke felleskostnadene noe for å ha noe i bakhånd til fremtidig vedlikehold. At det opparbeides en solid langsiktig vedlikeholdskonto kan være med på å forhindre behovet for nye låneopptak.



10. mai 2023


Styret i Karoliushaugen Borettslag

  
Ørje Johansen

  
Steve Sivertsen

  
Bente Jaklin Andreassen

Jorid Meyer

  
Helen Iversen

  
Yngvar Smetana Svensen

Jorid Meyer var utpekt av Senja kommune som fast representant i styret. Høsten 2022 gikk Jorid over i en annen stilling i Senja kommune og gav dermed beskjed om at hun ikke ville fortsette i vårt styre. Fra da og frem til i dag har Senja Kommune sin vararepresentant i styret Yngvar Smetana Svensen deltatt i styrearbeidet som fast representant.

6



### **Styrets forslag: ÅRSRAPPORT 2022 -2023**

Styret foreslår at generalforsamlingen 2023 tar årsrapport for perioden 2022 - 2023 til etterretning og godkjenner denne.

### **Innstilling: ÅRSRAPPORT 2022 -2023**

Generalforsamlingen 2023 tar årsrapporten for 2022-2023 med kommentarer til etterretning og godkjenner denne.

Vedtak: \_\_\_\_\_



## Sak 2b) Regnskap og revisjonsrapport regnskapsåret 2022

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

### **Kommentarer til årsregnskapet**

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

Regnskapet er revidert av vår revisor BDO AS.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskap og revisjonsrapport ligger ved som etterfølgende sider.



**KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>358 185</b>	<b>250 348</b>	<b>358 185</b>	<b>401 648</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		491 628	512 299	502 095	458 820
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	30 269	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-448 165	-434 730	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>43 463</b>	<b>107 838</b>	<b>502 095</b>	<b>458 820</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>401 648</b>	<b>358 186</b>	<b>860 280</b>	<b>860 468</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		619 923	562 449		
Kortsiktig gjeld		-218 275	-204 263		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>401 648</b>	<b>358 186</b>		





## KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 320	1 149 120	1 149 120	1 153 920
Andre inntekter	3	3 497	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 157 817</b>	<b>1 149 120</b>	<b>1 149 120</b>	<b>1 153 920</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 552	-181	-3 525	-6 000
Styrehonorar	5	-25 000	0	-25 000	-40 000
Avskrivninger		0	-30 269	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 795	-5 528	-7 500	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-29 534	-28 618	-29 500	-30 500
Konsulenthonorar	7	-900	-7 775	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-203 839	-155 253	-220 000	-150 000
Forsikringer		-23 984	-23 094	-25 000	-25 000
Kommunale avgifter	9	-180 431	-171 326	-180 000	-205 000
Energi/fyring		-8 218	-12 872	-20 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-34 496	-30 651	-31 000	-33 000
Andre driftskostnader	10	-60 324	-50 442	-59 000	-78 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-583 074</b>	<b>-516 008</b>	<b>-610 525</b>	<b>-586 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>574 743</b>	<b>633 112</b>	<b>538 595</b>	<b>567 720</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 898	76	500	600
Finanskostnader	12	-85 014	-120 889	-37 000	-109 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-83 116</b>	<b>-120 813</b>	<b>-36 500</b>	<b>-108 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>491 628</b>	<b>512 299</b>	<b>502 095</b>	<b>458 820</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		491 628	512 299		





**KAROLIUSHAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 979 827 407, KUNDENR. 3867**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	12 912 729	12 912 729
Tomt		434 452	434 452
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 347 182</b>	<b>13 347 182</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		52	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 058	4 464
Driftskonto OBOS-banken		416 118	556 792
Skattetrekkkonto OBOS-banken		261	0
Sparekonto OBOS-banken		1 203	1 193
Sparekonto OBOS-banken		201 231	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>619 923</b>	<b>562 449</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 967 105</b>	<b>13 909 631</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 13 * 100		1 300	1 300
Opptjent egenkapital		5 850 681	5 359 054
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 851 981</b>	<b>5 360 354</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 703 149	4 151 314
Borettsinnskudd	16	4 193 700	4 193 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 896 849</b>	<b>8 345 014</b>



**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		0	400
Leverandørgjeld		7 683	12 072
Skyldige offentlige avgifter	17	388	0
Påløpte renter		44 322	13 433
Påløpte avdrag		165 883	178 359
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>218 275</b>	<b>204 263</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **13 967 105** **13 909 631**

Pantstillelse	18	14 720 000	14 720 000
Garantiansvar		0	0

Finnsnes 27. april 2023

Styret i Karoliushaugen Borettslag

Ørje Johansen.

Bente Jaklin Andreassen

Helen Iversen

Steve Sivertsen.

Jorid Meyer.

Yngvar Smetana Svensen

Jorid Meyer var utpekt av Senja kommune som fast representant i styret. Høsten 2022 gikk Jorid over i en annen stilling i Senja kommune og gav dermed beskjed om at hun ikke ville fortsette i vårt styre. Fra da og frem til i dag har Senja Kommune sin vararepresentant i styret Yngvar Smetana Svensen deltatt i styrearbeidet som fast representant.



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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	1 120 320
Carport	35 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 155 920</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Carport	-1 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 154 320</b>

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

Salg av restmaterialer plattning	3 497
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 497</b>



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

Annen lønn, ikke feriepenger	-900
Arbeidsgiveravgift	-3 652
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 552</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 25 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 795.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-900</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-32 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 320
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 880
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 629
Kostnader dugnader	-2 530
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-203 839</b>

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

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

Eiendomsskatt	-36 162
Vann- og avløpsavgift	-94 856
Renovasjonsavgift	-49 413
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-180 431</b>





**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-496
Vaktmestertjenester	-32 624
Snørydding	-20 498
Andre fremmede tjenester	-185
Kontor- og datarekvisita	-269
Trykksaker	-2 136
Bank- og kortgebyr	-2 343
Velferdskostnader	-1 774
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-60 324</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 898</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-76 780
Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-8 234
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-85 014</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 31.12.2009	11 462 941
Innglassing av balkonger 2015	1 449 788
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 912 729</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.44/bnr.1059

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Carportanlegg	
Kostpris	363 240
Avskrevet tidligere	-363 239
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**0**





**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2001

-7 750 000

Nedbetalt tidligere

3 774 225

Nedbetalt i år

393 250

-3 582 525

SpareBank1 Nord Norge

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015

-500 000

Nedbetalt tidligere

324 461

Nedbetalt i år

54 915

-120 624

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-3 703 149**

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-4 195 000

Korrigert

1 300

**SUM BORETTSINNSKUDD**

**-4 193 700**

**NOTE: 17**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-261

Skyldig arbeidsgiveravgift

-127

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-388**

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

4 193 700

Pantelån

3 703 149

Påløpte avdrag

165 883

**TOTALT**

**8 062 732**

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

Bygninger

12 912 729

Tomt

434 452

**TOTALT**

**13 347 181**





Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Karoliushaugen Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karoliushaugen Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HK00J-L72HM-4YPII-H7FXT-IYIME-NUAFK



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxxxxx

2023-05-02 08:29:14 UTC



Penneo.Dokumentnøkkel: HK00J-L72HM-4YPII-H7FXT-IYIME-NUAFK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

22



**Styrets forslag: REGNSKAP OG REVISJONSAPP. REGNSKAPSÅRET 2022**

Styret foreslår at resultatregnskap og balanse samt revisjonsrapporten tas til etterretning og godkjennes. Styret foreslår videre at resultat for 2022 overføres til egenkapital med fordeling på to kontoer etter følgende nøkkel: kr 150 000 til konto for langsiktig vedlikehold og rest blir stående på driftskonto. Dagens styre vil også foreslå at fremtidig styre vurderer overføring av kapital til avsetning til vedlikehold både langsiktig og kortsiktig.

**Innstilling: REGNSKAP OG REVISJONSRAPPORT REGNSKAPSÅRET 2022:**

Generalforsamlingen 2023 tar til etterretning og godkjenner resultatregnskap og balanse for 2022. Likeså tar generalforsamlingen 2023 revisjonsrapporten for 2022 til etterretning og godkjenner denne. Resultat for 2022 overføres til egenkapital etter følgende nøkkel: kr 150 000,- til konto for langsiktig vedlikehold og rest blir stående på driftskonto. Fremtidig styre må jevnlig vurderer overføring av kapital til vedlikeholdskontoer.

Vedtak: \_\_\_\_\_



## Orientering om borettslagets drift:

### Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring med polisenummer 521329. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om selskapets forsikring brukes, kan hver enkelt belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eierens ansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er selskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er eiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det presiseres for alle andelseiere og beboere at brannslukkere som borettslaget har skaffet og plassert ut i leilighetene **IKKE** må fjernes eller tas med når leilighetene fraflyttes eller tømmes. Disse skal følge med leilighetene når nye brukere overtar leilighetene. Alt av slukkeutstyr (pulverapparat) og brannvarslingsanlegg ble byttet til nytt i 2022.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Har selskapet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) planen er gjennomgått og revidert i februar 2023. Styret er av den oppfatning at borettslaget har god kontroll på HMS arbeidet.

### Radonmåling

Det er foretatt en radonmåling i alle leiligheter i perioden februar til april 2023. Rapportene fra disse målingene er distribuert til alle andelseiere og vil ligge til grunn for tiltak i de leiligheter som krever det. Ta vare på de distribuerte rapportene da de kan komme til å bli etterspurt ved et eventuelt salg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan hver enkelt selv utarbeide energiattest for sin bolig.



## Sak 3. Inkomne saker fra andelseiere

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dato 4. mai 2023,

Jib

Styret v/ Ørje Johansen.

Forslag til saker som er ønsket å taes opp på generalforsamling:

Sak 1: Alle synes det er veldig trist om Ørje og Stene sluttet!

Dette skal gjøre sin sønn Erik som han evt. vil overta som styreleder etter Ørje.

Bente, datter til Karin Martinsen, er foreslått.

Som varannem har Mayb og Ferdie sagt seg villig til å evt. overta disse rollene.

Sak 2: Beboerne ønsker å få to lys i bategården.

Sak 3: Vinduer: Noye trekk fra vinduene, ønsker en løsning.

Sak 4: Ofte klipp av plenen og bedre måking av drapp og gangvei. To tullestolbrukere bør ha tilgang til heis, også i helgene. Det bør være lov å gå på 8 på mårram!

Seie inn evt. to pensjonister eller andre.

Et bil skete på møte var en beboer fra bves ledighet.

Skrevet av Karin Martinsen.



### **3 a) Styresammensetning.**

#### **Styrets forslag: Styresammensetning.**

Styret foreslår at saken tas opp under «Sak 8 Styrevalg».

#### **Innstilling: Styresammensetning.**

Saken tas opp under «Sak 8 Styrevalg».

### **3 b) Montering av lys i bakgården (hageområdet).**

#### **Styrets forslag: Montering av lys i bakgården (hageområdet).**

Styret støtter forslaget og anbefaler at saken sendes videre til nytt styre for videre behandling.

#### **Innstilling: Montering av lys i bakgården (hageområdet).**

Generalforsamlingen 2023 sender forslaget ang. lys i bakgården (hageområdet) over til nytt styre for videre behandling.

26



### **3 c) Trekk fra vinduer. Løsning ønskes.**

#### **Styrets forslag: Trekk fra vinduer. Løsning ønskes.**

Det vil bli gjort forsøk med ekstra pakning på de vindu som det er mye trekk fra. Hvis ikke dette hjelper må det kartlegges hvor mange vindu som er aktuell for utskifting. Deretter må dette settes inn i vedlikeholdsplan og finansiering må på plass.

#### **Innstilling: Trekk fra vinduer. Løsning ønskes.**

Generalforsamlingen 2023 godtar at en løsning med ekstra pakning prøves ut først. Hvis ikke noe hjelp i det må det skaffes en oversikt over hvor mange vindu som må skiftes. Det settes da inn i vedlikeholdsplan og finansiering må fremskaffes.

### **3 d) Bedring av vaktmestertjenesten.**

#### **Styrets forslag: Bedring av vaktmestertjenesten.**

Styret har sett problemene med dagens løsning. Dagens leverandør har ikke tjeneste i helgene og det har gjort det vanskelig å få noen til å ta i et tak i helgene. Dette resulterer i at det kan ligge mye snø som ikke blir fjernet i helgene. Hagestellet har vel heller ikke vært helt bra. Styret anbefaler at det forsøkes å få til en avtale med en annen operatør som kan levere tjeneste 7 dager i uka året rundt.

#### **Innstilling: Bedring av vaktmestertjenesten.**

Generalforsamlingen 2023 ber nytt styret forsøke å få på plass ny leverandør av vaktmestertjenesten som kan levere tjeneste 7 dager i uka.

Vedtak: \_\_\_\_\_



## Sak 4. Endring av felleskostnader

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Felleskostnadene har ikke vært justert siden 2019. Ut fra regnskap for 2022 så mener styret at økonomien er under kontroll. Som nevnt i INFO i mars 2023 så er renta i Husbanken sikret med en binding til 2,8% i fem år fra 1. aug. 2022. Restlån i Husbanken pr. 01.06.23 er ca. kr. 3,5 mill. Et lite lån i Sparebank1 NN er på ca. kr. 100 000 og vil være nedbetalt i løpet av første halvår 2025.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan av styret. Denne skisserer en rekke store tiltak i de nærmeste årene fremover som maling av byggene, vedlikehold av tak samt reparasjon og smøring av dekket i svalgangene for å nevne noe. Noe lengre frem i tid kommer også utskifting av heisen.

For å sikre økonomien fremover til disse tiltakene samt å forhindre nye låneopptak så kan det nok være lurt å øke felleskostnadene noe i år og muligens også litt de nærmeste årene fremover.

### **Styrets forslag: Endring av felleskostnader**

Styret foreslår at felleskostnadene økes med 5% for hver andel fra september 2023 for å sikre en oppbygging av fremtidig buffer for vedlikehold og reparasjoner av fellesanlegg og bygninger.

### **Innstilling: Endring av felleskostnader**

Generalforsamlingen 2023 øker felleskostnadene for hver andel i Karoliushaugen borettslag med 5% fra september 2023.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## Sak 5. Endring av leie for carporter

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret ser at det er lik leiepris på carportene for andelseierne og eksterne leietakere. Styret mener det kan være en bra ide å differensiere prisen mellom de som eier andeler i borettslaget og de som er eksterne leietakere. Med dagens sammensetning av leietakere vil disse prisene gi en mindreinntekt for borettslaget med kr. 100 pr. mnd.

### **Styrets forslag: Endring av leie for carporter**

Styret har i styremøte 22.02.2023 foreslått å differensiere leien for andelseiere og eksterne leietakere. Styret foreslår at leien endres til kr. 300,- for andelseiere og kr 500,- for eksterne leietakere.

### **Innstilling: Endring av leie for carporter**

Generalforsamlingen 2023 endrer leieprisen for carporter til kr. 300,- pr. mnd. for andelseiere og kr. 500,- pr. mnd. for eksterne leietakere fra september 2023.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## Sak 6. Fibertilkn. fra Signal bredbånd

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har siste halve året jobbet med flere tilbydere av fibertilknytning til Karoliushaugen. Styret har landet på å samarbeide med Signal bredbånd (tidligere Lenvik kabeltv) De har et tilbud som vi tror vil gi alle beboere en løsning som er meget fleksibelt med hensyn til TV mottakere. Det vil gi hver leilighet mulighet til å velge de kanalene som måtte passe og som ønskes ut fra en stor base med masse kanaler. I tillegg vil hver enkelt leilighet få mulighet til internett for de som ønsker det. Styret vet at det vil være forskjellige ønsker i et slikt opplegg, men vi mener at fleksibiliteten i det vi er tilbudt gjør at alle vil bli tilfreds. Ved å si ja til Signal bredbånd sitt tilbud vil vi få gratis etablering av nytt fibernett samt nye TVbokser og internettmodem i alle leiligheter.

I dag er borettslaget tilknyttet et RiksTV abb. som forutsetter et antenneanlegg på våre bygg. Dette anlegget har sine begrensninger i dårlig vær med snø og nedbør. Dette anlegget begynner etter hvert å bli gammelt og nærmer seg utskifting. Det er kostnader som vil måtte belastes Karoliushaugen borettslag. Selv med en oppgraderingen til store beløp vil ikke fleksibiliteten i TV pakkene og tilgangen til internett kunne oppnås kontra tilbudet fra Signal bredbånd.

Styret ber om at de som har konkrete spørsmål til saken om å ta med den utdelte informasjonen fra styret og Signal bredbånd til generalforsamlingen så skal styret forsøke å svare på de spørsmål og betenkeligheter som måtte komme.

### **Styrets forslag: Fibertilkn. fra Signal bredbånd**

Karoliushaugen borettslag inngår avtale med Signal bredbånd om etablering av fiberanlegg til alle leiligheter med TV løsning og internettilknytning. Borettslaget etablerer en grunnpakke med TV og Internett i alle leiligheter med Altiboks Flex S.

### **Innstilling: Fibertilkn. fra Signal bredbånd**

Generalforsamlingen 2023 går inn for at det inngås en kontrakt med Signal bredbånd om etablering av fiberanlegg i Karoliushaugen borettslag. I dette etableres det en grunnpakke med TV og Internett i alle leiligheter med **Altibox Flex S**.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## Sak 7. Porter foran avfallsrommene

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har i lengre tid sett på mulighetene for renovering av adkomsten til avfallsrommen. Dørene som er der i dag er utslitt og fungerer dårlig. Det har vært sett på å få bygget nye dører. Flere har sett på mulighetene for å gjøre dette, men ingen har tatt jobben på seg. Vi er nå kommet dit at vi har fått et tilbud fra Troms Portservice AS på å få montert små elektriske porter som dekker åpningen som en liten garasjeport. Dette vil være en løsning som vil fungere veldig bra for alle beboerne og for renovatørene fra Senja avfall som tømmer boksene hver 14 dag. Portene vil kunne betjenes med et enkelt trykk på en knapp for både å åpne og lukke porten. Styret er av den formening at dette vil være den beste løsningen på denne renoveringen. Prisen for dette vil beløpe seg til ca. 60 000,- ferdig montert for begge portene. Dette kan dekkes av overskuddet for 2022 som var tenkt satt av til kortsiktig vedlikehold på årets generalforsamlingen.

### **Styrets forslag: Porter foran avfallsrommene**

Styret ønsker at borettslaget får montert elektriske porter på begge avfallsrommene. Dette vil gjøre det enklere for alle beboere å komme seg inn for deponering av avfall. Kontrakt etableres med Troms Portservice AS for levering og montering.

### **Innstilling: Porter foran avfallsrommene**

Generalforsamlingen 2023 går inn for renoveringen av adkomsten til avfallsrommene med montering av elektriske porter i åpningen. Kontrakt etableres med Troms Portservice AS for levering og montering. Pris settes til ca. kr. 60 000,- inkl. mva levert og ferdig montert. Utgiften dekkes av overskudd for 2022 som var tenkt satt av til kortsiktig vedlikehold på årets generalforsamling.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## Sak 8. Fastsettelse av styrehonorarer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styrehonorar for perioden 2022-2023 vedtatt på generalforsamling 2022 har vært kr. 30 000 til styreleder og kr. 10 000 til nestleder. Videre har styreleder fått kr. 150,- pr. mnd. for å holde telefon og datautstyr selv. Dette gjelder ikke forbruksmateriell som papir og blekk til skriver.

### **Styrets forslag: Fastsettelse av styrehonorarer**

Dagens styre ser ikke behov for å øke styrehonorar for perioden 2023-2024. Det foreslås derfor at styrehonorarene settes til kr. 30 000 til styreleder og kr. 10 000 til nestleder. I tillegg godtgjøres styreleder med kr. 150,- pr. mnd. for bruk av eget teknisk utstyr som telefon datamaskin og printer mm.  
Fysisk materiell som papir og blekk til printer belastes borettslaget direkte.

### **Innstilling: Fastsettelse av styrehonorarer**

Generalforsamlingen 2023 fastsetter styrets godtgjørelse for perioden 2023 - 2024 samlet til kr. 40 000. Fordelt på kr. 30 000 til styreleder og kr. 10 000 til nestleder. I tillegg godtgjøres styreleder med kr. 150,- pr. mnd. for bruk av eget teknisk utstyr som telefon, datamaskin og printer mm.  
Fysisk materiell som papir og blekk til printer belastes borettslaget direkte.

**Vedtak:** \_\_\_\_\_



## Sak 9. Styrevalg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

### Roller og kandidater:

#### **Styreleder velges for 1 år**

Styreleder velges i møtet.

Stiller seg til disposisjon: \_\_\_\_\_

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **3 styremedlemmer velges for 1 år**

Kandidater velges i møtet. (Nestleder til styret velges fra de fire andre styremedlemmene i styret i første styremøte.)

Stiller seg til disposisjon: **Helen Iversen, Bente J. Andreassen,**

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **1 styremedlem utpekes av Senja kommune**

Navn: **Yngvar Smetana Svensen**

#### **1 varamedlem velges for 1 år**

Kandidat velges i møtet

Stiller seg til disposisjon: **Herdis Nytun og Mayl Gunn Olsen**

Andre forslag: \_\_\_\_\_

#### **1 varamedlem utpekes av Senja kommune**

Navn: **Hanne Ness Eidsvik**

33