



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 952 614 983                                |
| Organisasjonsform:   | Borettslag                                 |
| Foretaksnavn:        | KARIVOLD BORETTSLAG                        |
| Forretningsadresse:  | c/o OBOS<br>Storgata 5<br>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: | Svetlana Brenne |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 28.03.2023      |

### 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, 30.06.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2022             | 2021              |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 065 985        | 1 978 880         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 065 985</b> | <b>1 978 880</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                   |
| Lønnskostnad   |      | 71 044           | 61 614            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 44 715           | 44 715            |
| Annen driftskostnad  |      | 1 478 998        | 3 057 684         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 594 758</b> | <b>3 164 013</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>471 227</b>   | <b>-1 185 133</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 15 956           | 13 012            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>15 956</b>    | <b>13 012</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 174 582          | 113 459           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>174 582</b>   | <b>113 459</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-158 626</b>  | <b>-100 447</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |      | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |      | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 312 601          | -1 285 580        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</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                     |      | 9 118 191         | 9 118 191         |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 547 763           | 592 478           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 9 665 954         | 9 710 669         |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0                 | 0                 |
| Sum anleggsmidler   |      | 9 665 954         | 9 710 669         |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 15                | 33 518            |
| Sum fordringer  |      | 15                | 33 518            |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 820 789           | 880 519           |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 820 789           | 880 519           |
| Sum omløpsmidler  |      | 820 804           | 914 037           |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>10 486 758</b> | <b>10 624 706</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2022              | 2021              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 3 500             | 3 500             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                        |      | 2 927 588         | 2 614 987         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>2 927 588</b>  | <b>2 614 987</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>2 931 088</b>  | <b>2 618 487</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           |      | 7 075 773         | 7 534 413         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 227 900           | 227 900           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>7 303 673</b>  | <b>7 762 313</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>7 303 673</b>  | <b>7 762 313</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 89 118            | 85 198            |
| Leverandørgjeld                          |      | 151 977           | 3 232             |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 3 715             |                   |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 7 187             | 155 476           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>251 997</b>    | <b>243 906</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>7 555 670</b>  | <b>8 006 219</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>10 486 758</b> | <b>10 624 706</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374065

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 614 983  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARIVOLD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**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, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 952 614 983  
KARIVOLD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 065 985        | 1 978 880         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 065 985</b> | <b>1 978 880</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                   |
| Lønnskostnad   |             | 71 044           | 61 614            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 44 715           | 44 715            |
| Annen driftskostnad  |             | 1 478 998        | 3 057 684         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 594 758</b> | <b>3 164 013</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>471 227</b>   | <b>-1 185 133</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 15 956           | 13 012            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>15 956</b>    | <b>13 012</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 174 582          | 113 459           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>174 582</b>   | <b>113 459</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-158 626</b>  | <b>-100 447</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>                   |             | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>                 |             | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 312 601          | -1 285 580        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>312 601</b>   | <b>-1 285 580</b> |



Organisasjonsnr: 952 614 983  
KARIVOLD BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |           |           |
|---|--|-----------|-----------|
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |  |           |           |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom                     |  | 9 118 191 | 9 118 191 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |  | 547 763   | 592 478   |
| Sum varige driftsmidler                                     |  | 9 665 954 | 9 710 669 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |           |           |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler |  | 9 665 954 | 9 710 669 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |    |        |
|-------------------|--|----|--------|
| <b>Fordringer</b> |  |    |        |
| Andre fordringer  |  | 15 | 33 518 |
| Sum fordringer    |  | 15 | 33 518 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 820 789 | 880 519 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 820 789 | 880 519 |

|                  |  |         |         |
|------------------|--|---------|---------|
| Sum omløpsmidler |  | 820 804 | 914 037 |
|------------------|--|---------|---------|

|                      |  |            |            |
|----------------------|--|------------|------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | 10 486 758 | 10 624 706 |
|----------------------|--|------------|------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 3 500 | 3 500 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 3 500 | 3 500 |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Annen egenkapital                 | 2 927 588         | 2 614 987         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>2 927 588</b>  | <b>2 614 987</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>2 931 088</b>  | <b>2 618 487</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                  |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0                 | 0                 |
| Annen langsiktig gjeld            |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7 075 773         | 7 534 413         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 227 900           | 227 900           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>7 303 673</b>  | <b>7 762 313</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>7 303 673</b>  | <b>7 762 313</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 89 118            | 85 198            |
| Leverandørgjeld                   | 151 977           | 3 232             |
| Skyldige offentlige avgifter      | 3 715             |                   |
| Annen kortsiktig gjeld            | 7 187             | 155 476           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>251 997</b>    | <b>243 906</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>7 555 670</b>  | <b>8 006 219</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>10 486 758</b> | <b>10 624 706</b> |



Organisasjonsnr: 952 614 983  
KARIVOLD 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

Karivold Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 3627





## Velkommen til årsmøte i Karivold 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:

28. mars 2023 kl. 18:00, Fellesrom i nr.12 etterfulgt av beboermøte.

### 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. Låneopptak kr 400.000,- til etablering av elbil-ladeanlegg
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Karivold 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

Det foreslås at forretningsfører tar møteledelsen

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

Tas på generalforsamling



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 egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. innkalling.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 54 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 54 000.

Sak 7

## **Låneopptak kr 400.000,- til etablering av elbil-ladeanlegg**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er en økende andel av beboerne som i de nærmeste årene vil anskaffe elbil, og det vil forenkle hverdagen til den enkelte beboer dersom det finnes lademulighet i borettslaget der bilen er parkert om natten. I dag er det først og fremst de som disponerer egen garasje som har mulighet til å etablere sin egen lader. At det finnes tilgjengelig lademulighet for elbil for alle beboerne, vil gjøre leilighetene mer attraktive, og dermed øke verdien på alle leilighetene.

Vi har hatt en spørreundersøkelse, og pr 10. desember var det kommet inn 18 svar. Av de som har svart er det 5 som nå har elbil, og 8 som antar at de har elbil om 5 år. Konklusjonen fra denne undersøkelsen er at det tar minst 5 år innen halvparten av beboerne har elbil. Her er det stor usikkerhetsmargin siden kun halvparten av beboerne har svart. Kjøp og salg av leiligheter kan også endre på dette.

Det er et viktig prinsipp at et ladeanlegg i borettslagets regi skal være tilgjengelig for alle beboerne. Det er også et viktig prinsipp at de som disponerer garasje faktisk bruker denne, og derfor at det føres fram strøm slik at det er mulig for beboer å montere lader i garasjen. Vi har undersøkt med tre mulige leverandører hvordan et slikt ladeanlegg kan etableres; Circle K, Kople og Mer.

En av de forespurte leverandørene, Circle K, har levert et tilbud på et slikt anlegg på kr 400.000,-.

Deres løsningsforslag er basert på at borettslaget betaler og eier hele installasjonen unntatt ladere i den enkelte garasje. Det vil si at tilbudet omfatter boring, graving, kabling, stolper med ladere utendørs og at alt er klart for montering av ladere i alle garasjer. Ladere i garasjer leies eller kjøpes ved behov av den enkelte beboer som disponerer garasjen, felles ladere på stolpe utendørs er inkludert i tilbudet.

Det vil da bli montert 18 ladere utendørs, og tilrettelegges for montering av 18 ladere i garasjer. Av de 18 laderne som skal installeres utendørs, vil 6 ladere plasseres på vegg ved nr. 2, 4 og 6, og 12 ladere installeres på stolpe ved nr. 8, 10 og 12. Tilbudet inkluderer ikke nytt strømintak til borettslaget, vi benytter ledig kapasitet i eksisterende tilkobling som er tilstrekkelig for lading på natten. Circle K vil i deres tilbud være driftsoperatør på løsningen, fakturerer beboerne etter bruk og tilbakebetaler dette beløpet (minus deres driftskostnader) til borettslaget. Dette skal dekke strømregningen til borettslaget samt over tid etableringskostnadene. Prisen for å lade bestemmes av borettslaget.

Dersom generalforsamlingen beslutter at styret kan ta opp lån til etablering av elbil-ladeanlegg, vil vi måtte gå i forhandlinger med den leverandøren vi velger.



Alternativet vil være å fremme saken på nytt om et år eller to i påvente av at flere beboere anskaffer elbil, men vi må være oppmerksomme på at det vil ta tid å gjennomføre den praktiske delen av etableringen. Det er heller ikke ønskelig at mange etablerer egne løsninger i sin egen garasje, siden slike løsninger ikke vil ha noen lastdeling.

Et regnestykke som viser et eksempel på hvordan økonomien i en slik løsning kan være:

Borettslaget kjøper anlegget, kr 400.000,- De som bruker anlegget betaler en avtalt pris pr kWh. Etter at strømregningen og drift av anlegget er dekket, går overskuddet til borettslaget. Dersom borettslaget setter ladeprisen til omtrent det samme som på offentlig ladere, for tiden ca. 5,- kr/kWh, så får vi at:

\* En bil som lader 16 A 1-fas i 6 timer vil trekke  $230\text{ V} \times 16\text{ A} \times 6\text{ timer} = 22\text{ kWh}$

\*  $22\text{ kWh} \times 5,-\text{ kr/kWh} = \text{kr } 110,-$  som brukeren av bilen betaler (for 6 timer lading).

\* 5 biler som lader 5 dager/uke gir da  $5 \times 5 \times 110,- = 2.750,-\text{ kr/uke}$ .

\* 50 uker/år gir da  $50 \times 2.750,- = 137.500,-$

Vi vet ikke hva strømmen vil koste i fremtiden, så her ligger det en usikkerhet, men det er ikke urimelig å anta at strøm på natten vil koste mindre enn 2,50 pr kWh. I så fall vil mindre enn halvparten av inntektene gå til å dekke strøm. Et forsiktig anslag er derfor at for 5 biler vil inntektene til borettslaget etter at strømmen er betalt ligge på  $137.500,- / 2 = 68.750,-$  og det er disse inntektene som skal dekke borettslagets investering.

### **Styrets innstilling**

Ingen.

### **Forslag til vedtak**

Tas på generalforsamling



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne-Marie Lindersgaard Hegelund Askheim

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Olav Christensen  
Ønsker å sitte som nestleder
- Svein Oskar Jansen  
Ønsker å sitte som nestleder

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Iren Dahlsveen  
Er villig til å sitte som varamedlem 1 år til
- Heidi Marie Hansen  
Er villig til å sitte som varamedlem 1 år til



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |  |            |
|-------------|--|------------|
| Leder       | Christine Mathiesen, på valg i år      | Kringsjå 4 |
| Nestleder   | Anne-Marie L H Askheim, på valg i år   | Kringsjå 6 |
| Styremedlem | Karolina Elzbieta Anders, på valg i år | Kringsjå 6 |
| Varamedlem  | Eva Iren Dahlsveen, på valg i år       | Kringsjå 2 |
| Varamedlem  | Heidi Marie Hansen, på valg i år       | Kringsjå 2 |

### Valgkomiteen

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Torill Olme           | Kringsjå 2  |
| Susan Pettersen       | Kringsjå 2  |
| Anne Cecilie Sørensen | Kringsjå 12 |

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Karivold Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Karivold Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952614983, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 1 866

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.

Karivold 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 årsberetning 2022

Det ble avholdt 10 styremøter og behandlet 77 saker.  
Det har kommet 3 nye andelseiere i løpet av 2022.  
Hovedtrekk fra styrets arbeid har vært:

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

#### Vernerunde

Den årlige vernerunden ble utført med tilhørende dokumentasjon i HMS-systemet.  
Det ble laget et informasjonsbrev med resultatene fra vernerunden samt HMS-områder andelseierne er ansvarlige for å følge opp, som ble delt ut i alles postkasser.

#### Profesjonell kontroll av brannslukningsapparatene

Ifølge internkontrollforskriften skal alle brannslukningsapparater kontrolleres og godkjennes av profesjonell aktør hvert femte år. Borettslaget kjøpte inn nye slukkeapparater i 2015, men på grunn av koronapandemien har kontrollen blitt utsatt. Kontroll ble bestilt og foretatt 11.3. Brannslukningsapparatene i fellesområdene og i leilighetene er borettslagets eiendom og skal ikke tas med ved flytting.

#### Parkering. Snørydding.

Fordi det er veldig trangt rundt blokka vår, må vi parkere klokt og ikke sperre framkommeligheten. Dette gjelder spesielt når det kommer snø. Kommunen brøyter, men kommer ikke fram med brøytebilen dersom det står biler parkert slik at de sperrer. Det er fint om alle som kan, hjelper til å måke og rydde snø når den kommer. Her i borettslaget har vi ikke økonomi til å ha vaktmester, så derfor er vi alle sammen litt vaktmestere. Styret ber om at gjester helst parkerer på plassen ved nr. 12 eller langs gjerdet ved garasjeanlegget. Det er fint hvis beboere informerer sine gjester om dette.

#### Utbygging av Fagerlia

Veien vår foran blokka som tidligere førte ut i Fagerliveien har vært stengt siden høsten 2021, og det ser ikke ut til at den blir åpnet før et stykke ut i 2023.

#### Skader i bygningskonstruksjonen i forbindelse med sprengningsarbeider i Fagerlia

Noen andelseiere meldte om skader i leilighetene. Takstmann har vært på befaring. Borettslaget har ikke fått rapport, slik at denne saken står uavklart inn i 2023.

#### Tilstandskontroll av taket. Brannteknisk tilstandsvurdering

OBOS Prosjekt har bistått med en tilstandskontroll av taket og en brannteknisk tilstandsvurdering. Rapportene forventes levert til styret vinteren 2023.

#### Tilsyn fra brannvesenet

Brannvesenet ved feier var på tilsyn 24.8. Alt var i god tilstand når det gjaldt felles fyringsanlegg og oljetanken ute, dermed fikk vi ingen avvik på disse.

#### Universalnøkkel

Av hensyn til HMS har borettslaget et system med universalnøkkel som passer i de fleste hoveddørene til leilighetene, fordi det kan oppstå akutte situasjoner der det er nødvendig for styret å komme inn i en leilighet ved for eksempel vannlekkasje eller personskaade. Opp gjennom årene har noen låser blitt byttet ut og er ikke i universalsystemet lenger. To fra styret gikk en runde og testet universalnøkkelen i alle leilighetenes inngangsdører. Ved fire leiligheter passet ikke universalnøkkelen. Styret kontaktet andelseierne der universalnøkkel ikke passet og ba om få innlevert en ekstranøkkel.

#### Hva gjør vi når brannalarmen går?

Styret ønsker at alle som ved uhell utløser brannalarmen, i tillegg til å trykke på brannavstiller,



også ringer en i styret for å melde fra at det ikke er reell brann. Styrets mobilnummer vil bli satt opp på et nytt oppslag om rutiner ved brann. Styret har laget en rutine for avlesning av branntavla og avstilling av alarm. En liste over leilighetsnummer med tilhørende mobilnummer er hengt opp ved tavla. Ny tekst i gangene ved alle brannavstillere skal lages.

#### Hovedkontroll av felles elektrisk anlegg

Autorisert hovedkontroll av felles elektrisk anlegg ble sist utført i 2018. Denne skal egentlig utføres hvert tredje år, men styret har blitt forsinket i dette. Hovedkontroll ble utført 15.11. og avvik ble rettet opp, blant annet oppgradering av jordfeilautomater og overspenningsvern på fellesanlegget.

#### **Vedlikehold**

##### Borettslagets gårdsplass og Fredrikstad kommunes vedlikeholdsplikt

Vi fikk tilbud fra Fredrikstad kommune om at de ville kjøpe seg ut av sin forpliktelse fra dom i 1973 til å vedlikeholde vår gårdsplass. Tilbudet fra kommunen var på kr 500 000,-.

Advokat anbefalte styret å hente inn pristilbud på:

1. Hva koster det å asfaltere det aktuelle arealet?
2. Hva koster det å erstatte det gamle gjerde (tre) fra 70-tallet med et nytt gjerde (tre) evt. et nettinggjerde?
3. Hva koster snømåking og strøing av arealet pr år?

Styret hentet inn priser som viste at tilbudet fra Fredrikstad kommune var for altfor lavt. Advokat i OBOS sendte mottilbud fra borettslaget til Fredrikstad kommune. Saken er ikke avklart.

##### Feiing av gårdsplassen

Gaards-Service feiet gårdsplassen foran blokka i juni.

##### Service av brannvarslingsanlegget

Brannvarslingsanlegget må kontrolleres årlig av autorisert personell. Bravida utførte kontrollen i mai.

##### Dugnad

Vårens dugnad med utplassering av container ble gjennomført 7.5.

Høstens dugnad ble gjennomført 17.9.

##### Gressklipping

Gressklipping ble utført av to beboere.

##### Skjerming av uteplassen ved nr. 2

Beboere i nr. 2 ønsket å få skjermet uteplassen i hagen bak nr. 2. Dette på grunn av at det kommer mange nye leiligheter i høyden i Fagerlia tett innpå vår hage som får mye innsyn i hagen vår. To beboere oppførte en levegg på dugnad. Styret bevilget inntil kr 5000,- til innkjøp av materialer til leveggen (samme sum som ble innvilget til pergolaen).

##### Levegger på balkongene

Levegger på balkongene er andelseiers ansvar, både når det gjelder anskaffelse, vedlikehold og sikkerhet. Borettslaget har ingen retningslinje på hvordan leveggene skal se ut, men styret anbefaler at ved nyanskaffelse av levegg, så velges det en variant som passer inn med eksisterende bygningsmasse og utseende. For de som har balkong i 1. og 2. etasje, kan det også være et alternativ å velge nedtrekkbar vindskjerming i tekstil som monteres profesjonelt på balkongen over.

##### Forespørsel fra andelseier om endring av balkongrekkverk og montering av plexiglass

Andelseier ønsker å øke høyden på håndløper på rekkverk og installere gjennomsiktige polykarbonat plater bak rekkverket.

Andelseiere har vedlikeholdsplikt og HMS-ansvar for balkongens rekkverk, eventuell levegg og innsiden av balkongen. Det er fint at andelseier har søkt styret om denne endringen. Slik styret har



forstått endringen, er den ikke å regne som fasadeendring, og dermed ikke søknadspiktig overfor kommunen. Andelseier kan ikke endre på selve balkongrekkverket, det må forbli i den høyden og utførelsen det har i dag. Andelseier kan montere polykarbonatplater på innsiden av balkongen og gjøre det liknende monteringen på en balkong i 3. etasje.

#### Reparasjon av ødelagt membran på balkong

På en balkong i nr. 4 var membranen blitt utslitt og hullete. Dermed rant det vann ned på balkongen og veggen under. Hele membranen måtte skiftes. Det er borettslagets vedlikeholdsplikt å reparere membran på balkongene. Membranene er fra 1990, og det er naturlig at de vil gå i stykker etter hvert. Styret minner allikevel om at andelseierne har plikt til å holde arealene de disponerer i orden. Når det gjelder balkongen må andelseierne sjekke om membranen er hel og ikke utføre arbeid / legge gulv oppå membranen som kan skade den. Meld fra til styret ved oppdaget skade på membranen. Husk også å rense slukene på balkongen jevnlig.

#### Utskifting av noen lamper

Det var to utelamper på fasadeveggen og to til tre innelamper som hadde sluttet å virke. Lampene hadde en garantitid på fem år, og de var nå blitt syv år gamle. Reparasjon av lampene ble utført 10.11.

#### **Øvrig**

#### Befaring fra Posten angående Pakkeboks

Posten var på befaring for å finne egnet plass på utearealene våre for Pakkeboks, men de kunne ikke finne noe. Dermed ble det ikke satt opp slike hos oss.

#### Eiendomsskatt

Fredrikstad kommune har taksert om alle eiendommene i kommunen. For 2022 skulle borettslaget betale kr 124 950,- i eiendomsskatt. I fjor betalte vi kr 110 311,-. For oss utgjør økningen 13 %. I snitt har hver leilighet fått verdien kr 2 928 571,-. Taksten på leilighetene stemmer overens med snittpris de har blitt solgt for i 2021. Styret klaget ikke på den nye fastsettelsen av eiendomsskatten.

#### Fellesvaskeriet

Det kostet kr 10 å vaske to maskiner med klær og kr 10 for to timer i tørkerommet. Prisen for bruk av vaskekjelleren har vært den samme i mange år. Med tanke på økende energikostnader må prisen settes opp. Fra og med 9.3. ble prisen kr 20 pr. pollett. Heretter koster det kr 20 for å vaske to maskiner med klær og kr 20 for å tørke i to timer.

#### Sparetiltak

Prisstigning gjorde at det var nødvendig med sparetiltak:

- Renholdstjenesten ble sagt opp (årlig innsparing på kr 29 700,-).
- Energikostnader. Selv om staten gir strømstøtte, er strømregningen på felles fyringsanlegg fortsatt høy. Temperaturen på vannet i felles fyringsanlegg ble dermed satt ned med en grad.
- Kostnaden for gressklipping er allerede redusert da avtale med firma ikke ble videreført i 2022. To beboere utførte denne oppgaven til en mye lavere pris.
- Teknisk serviceavtale med OBOS ble oppsagt (årlig innsparing på kr 17 470,-).

#### Sparing til vedlikehold

På felleskostnadene var det satt av en liten sum pr. måned for sparing til vedlikehold. Sum totalt for 2022 var kr 16 680. Denne sparekontoen for vedlikehold ble opprettet for lenge siden, med tre beløp som blir belastet andelene, kr 30, 40 og 50. Beløpet øker etter areal på andelen. Det ble lagt på kr 20 pr. måned pr. andel via felleskostnadene.

#### Hvitevarer i kjellerboder

Styret har hatt en gjennomgang av hva som finnes av tilkoblede hvitevarer i kjellerbodene. Apparatene er koblet på felles strømanlegg, og skal følgelig betale en sum i måneden for å dekke



det strømforbruket. Prisen for å ha tilkoblet hvitevarer i kjelleren ble satt opp til kr 50 pr. måned.

#### Strømvtale med Fortum Strøm

Borettslaget hadde en strømvtale for fellesarealene (belysning og uttak i trappeoppgangene, i kjelleren og på loftet) som het Trygg Bedrift. (For sentralfyringsanlegget har vi en avtale som heter Spot Bedrift.) Avtalen Trygg Bedrift egner seg i første rekke for bedrifter som ikke mottar strømstøtte, og som må sikre seg med en fast pris for å kunne planlegge utgiftene sine: Fortum har høsten 2022 automatisk overført mange av sine kunder, både private og bedrifter, til avtaler som heter henholdsvis Fortum Trygg og Trygg bedrift. Men så lenge staten gir strømstøtte, kan disse avtalene dessverre bli veldig dyre. Styret bestilte og fikk endret til Spot bedrift strømvtale for fellesarealene.



## 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.

### Resultat

Årets resultat på 312 601 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler på 568 807 (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 84 500 til mindre drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det ble lagt til grunn en økning på 10% på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 Karivold Borettslag.

### Lån

Karivold Borettslag har lån i Husbanken og DnB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det ble lagt til grunn en økning på 4% på forretningsførerhonoraret.

### 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 4 % økning av felleskostnadene og garasjeleien, 20% økning på oppvarming og 50,- i økning på strøm til vaskemaskin i kjeller. fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karivold Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Karivold 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

innkalling.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Karivold 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, 20. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**  
  
Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## KARIVOLD BORETTSLAG ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627

### 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<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>670 131</b>   | <b>717 062</b>   | <b>670 131</b>   | <b>568 807</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | 312 601          | -1 285 580       | 590 080          | 609 275          |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 16   | 44 715           | 44 715           | 0                | 44 715           |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 17   | 0                | 10 200 000       | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 17   | -458 640         | -9 006 066       | -187 000         | -448 000         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-101 324</b>  | <b>-46 931</b>   | <b>403 080</b>   | <b>205 990</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>568 807</b>   | <b>670 131</b>   | <b>1 073 211</b> | <b>774 797</b>   |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 820 804          | 914 037          |                  |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -251 997         | -243 906         |                  |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>568 807</b>   | <b>670 131</b>   |                  |                  |



**KARIVOLD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 040 267         | 1 961 338         | 2 035 000         | 2 170 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 12 718            | 17 542            | 0                 | 6 000             |
| Leieinntekter treningsrom          | 10   | 13 000            | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>          |      | <b>2 065 985</b>  | <b>1 978 880</b>  | <b>2 035 000</b>  | <b>2 176 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -17 044           | -7 614            | -7 614            | -7 614            |
| Styrehonorar                       | 5    | -54 000           | -54 000           | -54 000           | -54 000           |
| Avskrivninger                      | 16   | -44 715           | -44 715           | 0                 | -44 715           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -5 000            | -4 125            | -4 200            | -5 250            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -101 715          | -99 235           | -100 000          | -107 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -48 476           | -34 640           | -25 000           | -23 000           |
| Kontingenter                       |      | 0                 | -11 692           | -11 700           | -11 700           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -84 121           | -1 735 494        | -180 200          | -84 500           |
| Forsikringer                       |      | -136 098          | -104 051          | -110 000          | -148 210          |
| Festeavgift                        |      | -62 595           | -62 595           | -62 595           | -62 595           |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -335 407          | -341 613          | -336 311          | -373 691          |
| Andre anlegg                       | 10   | -14 918           | 0                 | 0                 | 0                 |
| Energi/fyring                      | 11   | -436 114          | -425 415          | -242 000          | -424 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -203 282          | -192 778          | -200 000          | -213 000          |
| Andre driftskostnader              | 12   | -51 272           | -46 046           | -47 300           | -17 950           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 594 758</b> | <b>-3 164 013</b> | <b>-1 380 920</b> | <b>-1 577 225</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>471 227</b>    | <b>-1 185 133</b> | <b>654 080</b>    | <b>598 775</b>    |
| <b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 13   | 15 956            | 13 012            | 12 000            | 12 500            |
| Finanskostnader                    | 14   | -174 582          | -113 459          | -76 000           | -2 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-158 626</b>   | <b>-100 447</b>   | <b>-64 000</b>    | <b>10 500</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>312 601</b>    | <b>-1 285 580</b> | <b>590 080</b>    | <b>609 275</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 312 601           | 0                 |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                 | -1 285 580        |                   |                   |



**KARIVOLD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952 614 983, KUNDENR. 3627**

**BALANSE**

|                                  | Note | 2022              | 2021              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 15   | 9 118 191         | 9 118 191         |
| Andre varige driftsmidler        | 16   | 547 763           | 592 478           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>9 665 954</b>  | <b>9 710 669</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 15                | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                 | 33 518            |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 476 247           | 531 352           |
| Driftskonto OBOS-banken II       |      | 3 011             | 13 000            |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken    |      | 2 550             | 0                 |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 338 982           | 336 167           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>820 804</b>    | <b>914 037</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>10 486 758</b> | <b>10 624 706</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 35 * 100    |      | 3 500             | 3 500             |
| Opptjent egenkapital             |      | 2 927 588         | 2 614 987         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>2 931 088</b>  | <b>2 618 487</b>  |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 17   | 7 075 773         | 7 534 413         |
| Borettsinnskudd                  | 18   | 222 900           | 222 900           |
| Annen langsiktig gjeld           | 19   | 5 000             | 5 000             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>7 303 673</b>  | <b>7 762 313</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 6 422             | 11 132            |
| Leverandørgjeld                  |      | 151 977           | 3 232             |
| Skyldige offentlige avgifter     | 20   | 3 715             | 0                 |
| Påløpte renter                   |      | 13 370            | 7 361             |



|                             |    |                |                |
|-----------------------------|----|----------------|----------------|
| Påløpte avdrag              |    | 75 748         | 77 837         |
| Underregnskap               |    | 0              | 8 082          |
| Annen kortsiktig gjeld      | 21 | 765            | 136 262        |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b> |    | <b>251 997</b> | <b>243 906</b> |

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |  | <b>10 486 758</b> | <b>10 624 706</b> |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 22 | 10 821 000 | 10 821 000 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Fredrikstad, 06.03.2023  
Styret i Karivold Borettslag

Christine Mathiesen /s/

Karolina Elzbieta Anders

Anne-Marie L H Askheim /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### 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                      | 1 699 537        |
| Oppvarming                           | 288 029          |
| Garasje                              | 33 696           |
| Vedlikehold                          | 17 415           |
| Strømuttak                           | 1 590            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 040 267</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Automatpenger vaskeri      | 8 600         |
| Nøkler                     | 100           |
| Tomtleie                   | 4 018         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>12 718</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn                 | -7 500         |
| Påløpte feriepenger          | -765           |
| Arbeidsgiveravgift           | -8 779         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-17 044</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 54 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -18 000        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -30 476        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-48 476</b> |

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

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -4 050         |
| Drift/vedlikehold elektro         | -50 537        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 151         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -23 956        |
| Kostnader dugnader                | -1 427         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-84 121</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -113 691        |
| Kommunale avgifter            | -221 717        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-335 407</b> |

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG****INNETEKTER ANDRE ANNLEGG**

|   |               |
|---|---------------|
| Leieinntekter treningsrom kr 1 000 x 13 | 13 000        |
| <b>SUM INNETEKTER ANDRE ANNLEGG</b>     | <b>13 000</b> |

**KOSTNADER ANDRE ANNLEGG**

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Innkjøp av utstyr                  | -14 918        |
| <b>SUM KOSTNADER ANDRE ANNLEGG</b> | <b>-14 918</b> |

**SUM ANDRE ANLEGG****-1 918****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -49 986         |
| Olje/Biomasse              | -24 024         |
| Strøm oljefyr el.bereder   | -362 104        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-436 114</b> |

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Container                        | -6 090         |
| Vaktmestertjenester              | -6 563         |
| Renhold ved firmaer              | -29 340        |
| Andre fremmede tjenester         | -712           |
| Andre kontorkostnader            | -529           |
| Porto                            | -700           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -4 407         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 931         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-51 272</b> |

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 662           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 2 815         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2             |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 12 477        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>15 956</b> |

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i DNB       | -150 778        |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -23 623         |
| Renter på leverandørgjeld          | -181            |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>         | <b>-174 582</b> |

**NOTE: 15****BYGNINGER**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1985 | 370 080          |
| Rehabiliteringer         | 8 748 111        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>9 118 191</b> |

Gnr.208/bnr.1 M. flere

Tomten er festet fra 1985

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Brannvarslingsanlegg           |         |                |
| Kostpris                       | 670 728 |                |
| Avskrevet tidligere            | -78 251 |                |
| Avskrevet i år                 | -44 715 |                |
|                                |         | 547 762        |
| Vaskemaskin                    |         |                |
| Kostpris                       | 22 500  |                |
| Avskrevet tidligere            | -22 499 |                |
|                                |         | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>547 763</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |         | <b>-44 715</b> |

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 16 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021    | -5 550 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 75 023     |            |
| Nedbetalt i år      | 275 715    |            |
|                     |            | -5 199 262 |

## Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2002    | -3 821 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 761 564  |            |
| Nedbetalt i år      | 182 925    |            |
|                     |            | -1 876 511 |

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 075 773****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Opprinnelig 1985 | -222 900 |
|------------------|----------|

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-222 900****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Andre innskudd - garasjer | -5 000 |
|---------------------------|--------|

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-5 000**

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -2 550        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -1 165        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-3 715</b> |

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Feriepenger                       | -765        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-765</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 222 900          |
| Pantelån        | 7 075 773        |
| Påløpte avdrag  | 75 748           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>7 374 421</b> |

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

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 9 118 191        |
| <b>TOTALT</b> | <b>9 118 191</b> |



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78964043. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Gikk fra oljefyr til biobrensel



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

**Selskapsnummer:** 3627 **Selskapsnavn:** Karivold 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.