



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Else Thorvalsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		503 280	503 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>503 280</b>	<b>503 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 243	26 243
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			625
Annen driftskostnad		415 291	472 817
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 534</b>	<b>499 685</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>61 746</b>	<b>3 595</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 730	5 623
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 730</b>	<b>5 623</b>
Annen finanskostnad		64 860	80 801
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 860</b>	<b>80 801</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 130</b>	<b>-75 178</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 616	-71 583
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		1 974 866	1 974 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 400	63 415
Sum fordringer		32 400	63 415
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		175 806	274 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		175 806	274 221
Sum omløpsmidler		208 206	337 636
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 183 074</b>	<b>2 312 505</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		700 316	702 932
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-700 316</b>	<b>-702 932</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-699 116</b>	<b>-701 732</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		2 692 982	2 772 025
Øvrig langsiktig gjeld		176 800	176 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 869 782</b>	<b>2 948 825</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 869 782</b>	<b>2 948 825</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		291	478
Leverandørgjeld		1 475	64 934
Annen kortsiktig gjeld		10 643	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>12 409</b>	<b>65 412</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 882 191</b>	<b>3 014 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 183 074</b>	<b>2 312 505</b>



## Årsmøte 2021

Karlshus Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Karlshus Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrommet.no/eier/3535/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Nye husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Karlshus Borettslag**

Tina Brevig

Einar Magne Longva

Miroslav Sztypa



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Tina Brevig og Einar Magne Longva er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat overført til udekket tap.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført til udekket tap.

### **Vedlegg**

1. Slå sammen-til trykk.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tina Brevig, på valg 2022, men går av i år	Elgveien 11C
Styremedlem	Einar Magne Longva, på valg 2022	Elgveien 9 C
Styremedlem	Miroslav Sztypa, på valg 2021	Elgveien 9 B
Varamedlem	Line Hagen	Elgveien 11 A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tina Brevig Elgveien 11C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Karlshus Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

Elgveien 9A-C, 11A-C

Gårds- og bruksnummer:

53 2

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Karlshus Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 503 280.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 441 534.

### Resultat

Årets resultat på kr 2 616 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 195 797 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 108 000 til diverse vedlikehold.

### Kommunale avgifter i RÅDE kommune

de kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 4%, eiendomsskatten uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har vi lagt til grunn en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlshus Borettslag.

### Lån

Karlshus Borettslag har lån i OBOS banken.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr.39 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.01.21.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlshus borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Karlshus borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av *Dgn norske Revisorforening* og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Karlshus borettslag



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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 4. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>272 224</b>	<b>415 375</b>	<b>272 224</b>	<b>195 797</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 616	-71 583	40 362	12 707
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	625	625
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-79 043	-71 000	-85 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-76 427</b>	<b>-143 150</b>	<b>-30 013</b>	<b>-71 668</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 797</b>	<b>272 224</b>	<b>242 211</b>	<b>124 129</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	208 206	337 636		
Kortsiktig gjeld	-12 409	-65 412		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>195 797</b>	<b>272 224</b>		

### KARLSHUS BORETTSLAG

**ORG.NR. 950 058 579, KUNDENR. 3535****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	503 280	503 280	503 000	553 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>503 280</b>	<b>503 280</b>	<b>503 000</b>	<b>553 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 243	-3 243	-3 343	-3 843
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Avskrivninger	13	0	-625	-625	-625
Revisjonshonorar	5	-3 500	-3 500	-3 600	-3 600
Forretningsførerhonorar		-37 585	-36 490	-37 000	-39 000
Konsulenthonorar	6	-3 349	-2 306	-2 500	-3 500
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-88 804	-199 483	-86 000	-108 000
Forsikringer		-47 251	-41 827	-44 000	-50 000
Festeavgift		-6 275	-6 275	0	-6 275
Kommunale avgifter	8	-146 286	-100 344	-93 520	-160 000
Energi/fyring		-9 740	-13 306	-11 000	-11 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 728	-62 520	-64 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-5 373	-4 366	-8 150	-6 550
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-441 534</b>	<b>-499 685</b>	<b>-379 138</b>	<b>-484 793</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>61 746</b>	<b>3 595</b>	<b>123 862</b>	<b>68 207</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 730	5 623	0	0
Finanskostnader	11	-64 860	-80 801	-83 500	-55 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 130</b>	<b>-75 178</b>	<b>-83 500</b>	<b>-55 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 616</b>	<b>-71 583</b>	<b>40 362</b>	<b>12 707</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-71 583		
Reduksjon udekket tap		2 616	0		

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



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 974 866	1 974 866
Andre varige driftsmidler	13	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 974 868</b>	<b>1 974 868</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsførte kostnader		32 400	63 415
Driftskonto OBOS-banken		175 806	274 221
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>208 206</b>	<b>337 636</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 183 074</b>	<b>2 312 505</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-700 316	-702 932
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-699 116</b>	<b>-701 732</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 692 982	2 772 025
Borettsinnskudd	16	176 800	176 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 869 782</b>	<b>2 948 825</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 475	64 934
Påløpte renter		291	478
Annen kortsiktig gjeld	17	10 643	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>12 409</b>	<b>65 412</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 183 074</b>	<b>2 312 505</b>
Pantstillelse	18	2 816 800	2 816 800
Garantiansvar		0	0

Råde, 23.02.2021

Styret i Karlshus Borettslag



Tina Brevig /s/

Einar Magne Longva /s/

Miroslav Sztypa /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	493 680
Garasje	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>503 280</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 243
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 243</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 23 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-986
Møteledelse, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 349</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-59 370
Drift/vedlikehold VVS	-11 757
Drift/vedlikehold elektro	-2 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 855
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-88 804</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-24 578
Kommunale avgifter	-121 708
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-146 286</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 163
Driftsmateriell	-261
Lyspærer og sikringer	-271
Trykksaker	-522
Porto	-368
Bank- og kortgebyr	-2 063
Velferdskostnader	-725
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 373</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	98
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 632
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 730</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 848
--	---------



Renter på leverandørgjeld	-12
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-64 860</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

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

Gnr.53/bnr.2

Tomten er festet fra 01.07.1967 med festetid 99 år.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Kostpris	22 000
Avskrevet tidligere	-21 999
	1

**Garasjeanlegg**

Kostpris	13 000
Avskrevet tidligere	-12 999
	1

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>2</b>
--------------------------------	----------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-625</b>
--------------------------------	-------------

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-2 880 861
------------------	------------



Nedbetalt tidligere	108 836	
Nedbetalt i år	79 043	
		-2 692 982
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 692 982</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1969		-176 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-176 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-10 643
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-10 643</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		176 800
Pantelån		2 692 982
<b>TOTALT</b>		<b>2 869 782</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger		1 974 866
<b>TOTALT</b>		<b>1 974 866</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Einar Longva

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

# Ole Eskelund

# Liv Rinden

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Line Hagen

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Styreleder

Mvh Styret i Karlshus borettslag



**Sak A: Forslag til nye husordensregler:**

**HUSORDENSREGLER FOR  
KARLSHUS BORETTSLAG**

VEDTAS PÅ DIGITAL GENERALFORSAMLING 15 MARS 2021

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Hensikt**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

**§ 3. Orden i fellesområdene**

Private gjenstander som, sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke oppbevares på borettslagets fellesareal. Bruk av strøm i fellesområdet til fryser, kjøleskap, varmeovner ect, er forbudt. Er det ønske om å bruke fellesrom til oppbevaring av privat kjøleskap/fryser, må dette avklares med styret.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### **§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser på felles parkeringsplass. I tillegg disponerer borettslaget 4 garasjer som styret administrerer. Ta kontakt med styret ved ønske om plass. Det er kun lov å parkere foran garasjeportene, for de som leier plassen.

#### **§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong**

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

#### **§ 6. Avfallshåndtering**

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, trapper, fellesareal og felles søppelstasjon er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### **§ 7. Arbeider som krever autorisert personell**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

#### **§ 8. Fasadeendringer**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

#### **§ 9. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i den andelen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.



### § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

### § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### §12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.



## Annem informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Borettslaget har felles parkeringsplasser. I tillegg disponerer borettslaget 4 garasjeplasser. Garasjeplassene administreres av styret, ta kontakt ved interesse.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019	Malingsarbeider utvendig	
2018 - 2018	Endevegger og piperehabilitering i 9C	
2017 - 2018	Omlegging av tak	Arbeidet ble ferdigstilt i starten av 2018
2016 - 2016	Installasjon av brannstiger på tak	
2014 - 2015	Skifte av røranlegg	Rørfornyning- rør i rør



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 23 000,-.



Sak 5

### **Nye husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret ønsker å erstatte de gamle husordensreglene fra 1997 med oppdatert husordensregler etter dagens standard.

#### **Styrets innstilling**

Godkjenne nye husordensregler i sin helhet

#### **Forslag til vedtak**

Godkjenne nye husordensregler i sin helhet

#### **Vedlegg**

1. Nye husordensregler.docx



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Einar Magne Longva**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Ole Eskelund**

**Liv Rinden**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Line Hagen**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.