



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 198
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 417 716	5 447 634
Sum inntekter		5 417 716	5 447 634
Kostnader			
Lønnskostnad		330 775	228 273
Annen driftskostnad		4 612 553	4 506 320
Sum kostnader		4 943 328	4 734 593
Driftsresultat		474 388	713 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 185	5 207
Sum finansinntekter		27 185	5 207
Annen finanskostnad		25 725	24 765
Sum finanskostnader		25 725	24 765
Netto finans		1 460	-19 558
Ordinært resultat før skattekostnad		475 848	693 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		475 848	693 483
Årsresultat		475 848	693 483
Totalresultat		475 848	693 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 848	693 483
Sum overføringer og disponeringer		475 848	693 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 537 408	13 540 891
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		428 682	428 682
Sum varige driftsmidler		13 966 090	13 969 573
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		142 223	
Sum finansielle anleggsmidler		142 223	0
Sum anleggsmidler		14 108 313	13 969 573
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 572	2 572
Andre fordringer		167 062	156 678
Sum fordringer		169 634	159 249
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 524 805	2 902 455
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 524 805	2 902 455
Sum omløpsmidler		3 694 439	3 061 704
SUM EIENDELER		17 802 751	17 031 278



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		13 200	13 200
Sum innskutt egenkapital		13 200	13 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 326 952	13 851 104
Sum opptjent egenkapital		14 326 952	13 851 104
Sum egenkapital		14 340 152	13 864 304
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		624 994	982 138
Øvrig langsiktig gjeld		2 277 715	2 136 200
Sum annen langsiktig gjeld		2 902 709	3 118 338
Sum langsiktig gjeld		2 902 709	3 118 338
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		154	121
Leverandørgjeld		550 962	48 515
Skyldige offentlige avgifter		8 775	
Sum kortsiktig gjeld		559 891	48 636
Sum gjeld		3 462 600	3 166 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 802 751	17 031 278



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393806

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 266 198
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTUA BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 417 716	5 447 634
Sum inntekter		5 417 716	5 447 634
Kostnader			
Lønnskostnad		330 775	228 273
Annen driftskostnad		4 612 553	4 506 320
Sum kostnader		4 943 328	4 734 593
Driftsresultat		474 388	713 041
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 185	5 207
Sum finansinntekter		27 185	5 207
Annen finanskostnad		25 725	24 765
Sum finanskostnader		25 725	24 765
Netto finans		1 460	-19 558
Ordinært resultat før skattekostnad		475 848	693 483
Ordinært resultat etter skattekostnad		475 848	693 483
Årsresultat		475 848	693 483
Totalresultat		475 848	693 483
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		475 848	693 483
Sum overføringer og disponeringer		475 848	693 483



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 13 537 408 13 540 891

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

428 682 428 682

Sum varige driftsmidler

13 966 090 13 969 573

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

142 223

Sum finansielle

anleggsmidler

142 223

0

Sum anleggsmidler

14 108 313 13 969 573

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

2 572

2 572

Andre fordringer

167 062

156 678

Sum fordringer

169 634

159 249

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

3 524 805

2 902 455

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

3 524 805

2 902 455

Sum omløpsmidler

3 694 439

3 061 704

SUM EIENDELER

17 802 751

17 031 278

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	13 200	13 200
Sum innskutt egenkapital	13 200	13 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 326 952	13 851 104
Sum opptjent egenkapital	14 326 952	13 851 104
Sum egenkapital	14 340 152	13 864 304
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	624 994	982 138
Øvrig langsiktig gjeld	2 277 715	2 136 200
Sum annen langsiktig gjeld	2 902 709	3 118 338
Sum langsiktig gjeld	2 902 709	3 118 338
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	154	121
Leverandørgjeld	550 962	48 515
Skyldige offentlige avgifter	8 775	
Sum kortsiktig gjeld	559 891	48 636
Sum gjeld	3 462 600	3 166 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 802 751	17 031 278



Organisasjonsnr: 950 266 198
KARLSTUA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

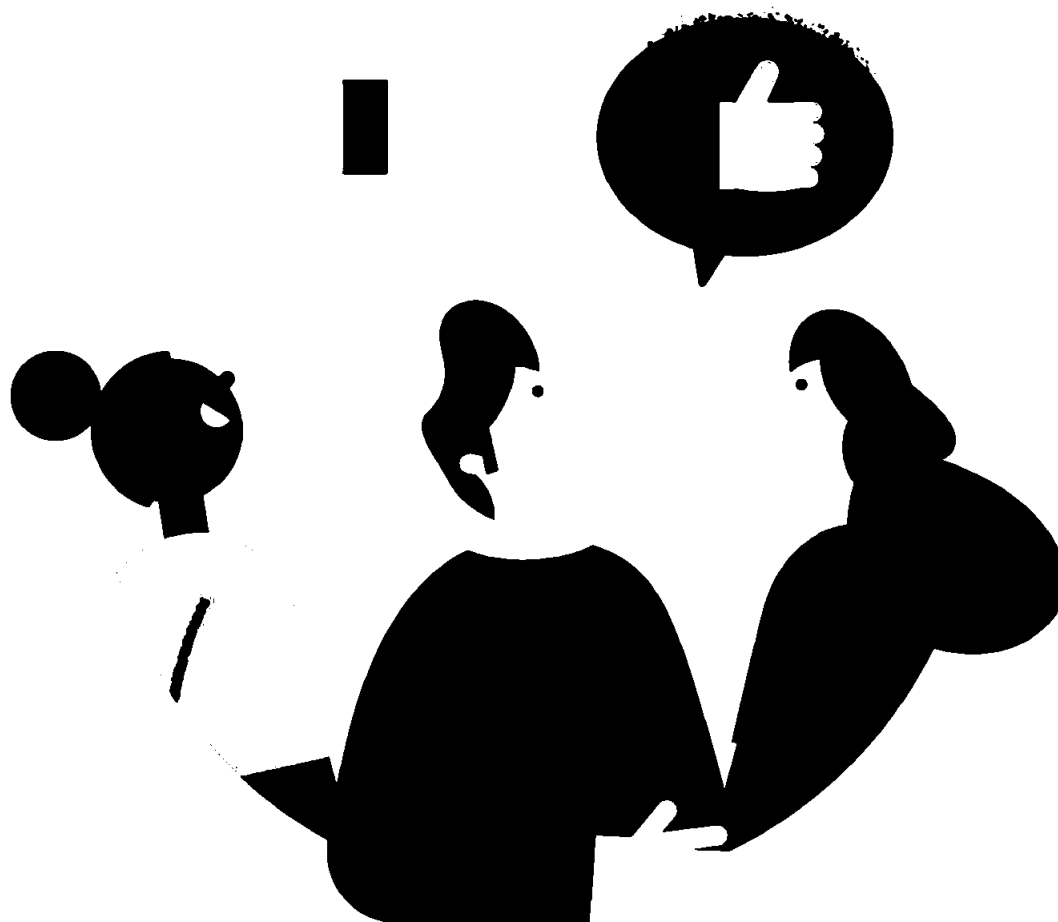
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

0408 Karlstua Borettslag



Til andelseierne i Karlstua Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge styret som skal forvalte Karlstua Borettslag det kommende året.

Velkommen til generalforsamling onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00.

Sted: Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Karlstua Borettslag avholdes
onsdag 3. mai 2023 kl. 18:00 på Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Til behandling foreligger:

KONSTITUERING

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- 5) Årsrapport og regnskap for 2022
- 6) Disponering av årets resultat

GODTGJØRELSER

- 7) Styret

INNKOMNE FORSLAG

- 8) Forslag om bygging av boder for 2-romsleilighetene
- 9) Forslag om endring av vedtektene pkt. 7-1 Mislighold
- 10) Forslag om montering av bommer
- 11) Forslag om komprimatorbil 2 ganger pr. år
- 12) Forslag om justering tidsintervall på avtrekksvifter
- 13) Forslag om utsettelse utredning av uteboder og ny lekeplass
- 14) Forslag om endring av vedtektene pkt. 8-2 Styrets oppgaver

VALG AV TILLITSVALGTE

- 15) Valg av styreleder for 1 år
- 16) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 17) Valg av inntil 4 varamedlemmer for 1 år
- 18) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 19) Valg av representant med vara til sameiemøte i Oppsal Vaktmestersentral
- 20) Valg av valgkomité for 1 år
- 21) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 1. mars 2023
Styret i Karlstua Borettslag

Are Smith-Meyer /s/ *Jonas Ohlgren Østvik /s/*

Christian Krogh Holko /s/ *Endira Ticevic /s/*



ÅRSRAPPORT FOR 2022

TILLITSVALGTE

Styret kan kontaktes via e-post karlstua@styrerommet.no eller Vibbo.

Siden forrige ordinære generalforsamling 03.05.2022 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Are Smith-Meyer	Herslebs gate 37
Nestleder	Jonas Ohlgren Østvik	Hagapynten 29
Styremedlem	Christian Krogh Holko	Hagapynten 19
	Endira Ticevic	Hagapynten 19
Varamedlem	Stian Ringdal Jakobsen	Hagapynten 27
	Simon Killerud Sæthren	Hagapynten 25

Endringer i perioden:

Hans-Kristian Valnes trakk seg som styremedlem i styremøte 12.05.2022.

Valgkomité

Bjørn Svendsen	Hagapynten 13
Corina Falkis	Hagapynten 23

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jonas Ohlgren Østvik	Hagapynten 19
Varadelegert	Endira Ticevic	Hagapynten 19

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Representant	Jonas Ohlgren Østvik	Hagapynten 19
Vararepresentant	Endira Ticevic	Hagapynten 19

Velferdskomité

Endira Ticevic	Hagapynten 19
Corina Falkis	Hagapynten 23

GENERELLE OPPLYSNINGER

Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972.

Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m².

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse Hagapynten 9-29.

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

Det er ingen fast ansatte.

Vibbo

Vibbo er enkel og oversiktlig portal for borettslag og sameier, som samler all viktig informasjon for beboerne på ett sted. Her kan du komme i kontakt med styret, finne oversikt over din bolig og felleskostnader, samt annen nyttig informasjon som nyheter og oppslag. Som beboer har du tilgang og kan logge deg på via <https://vibbo.no/karlstua>

Forretningsførsel og revisjon

Regnskaps- og forvaltningstjenester er utført iht kontrakt av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlig styremøter. Det har blant annet blitt lagt ut mer enn 50 nyheter på Vibbo, og styret har lagt ned et betydelig arbeid med å opprette og videreutvikle Vibbo for bruk av borettslaget. Nestleder har deltatt på OBOS og OVS sine generalforsamlinger.

Avtalen borettslaget har med Telenor på internett og TV, går ut i sommer. I arbeidet med å få på plass ny avtale, har styret bedt om tilbud fra tre parter. Endelig avtale ble inngått med Global Connect. Med denne avtalen får borettslaget oppgradert til fiber. Avtalen, som har en varighet på fem år, innebærer at alle får internett med gigabit-hastighet, mens TV blir valgfritt.

I arbeidet med boder til 2-romsleilighetene er det engasjert en arkitekt til å tegne bodene, samt søke Plan- og bygningsetaten (PBE) og Sporveien AS om byggetillatelse. Byggetillatelse fra PBE er gitt, men det er ikke kommet noe svar fra Sporveien. Det ble også gjennomført ett beboermøte 06.03.2023 for å informere om saken.

Karlstua Borettslag har i lange perioder vært plaget med åpne garasjeporter i forbindelse med henting av avfall av renovasjonsetaten. Dialog, klager, befaringer og oppvaskmøter førte ikke til vesentlig bedring, og styret har istedenfor fått utført arbeid med portene for å løse problemet.

Arbeid med ladeanlegg ble igangsatt perioden 2021/2022, som inngikk avtale med Enviro og Movel. I denne perioden har styret fulgt opp at arbeidet ble igangsatt og gjennomført. I løpet av arbeidet ble styret gjort oppmerksom på at fordelingene burde oppgraderes. Blant annet fordi det var stor fare med berøring av spenningsførende deler som ikke var tilstrekkelig avdekket.

En annen fordel med de nye fordelingene, er at de er oppdatert med jordfeilautomater, som detekterer jordfeil i den enkelte utgående kurs. Ladeanlegget ble ferdigstilt medio februar og sluttkontroll ble gjennomført fredag 21.04.2023.

Styret har engasjert OBOS til å gjennomgå arkivet og digitalisere relevante dokumenter, og dette arbeidet pågår fremdeles.

Det har dessverre vært noen uheldige episoder i nabolaget, og mange stilte opp på en markering mot vold i januar i år. Dessverre fikk vi en ny påminnelse med brannen i Karlstua barnehage lørdag 22.04.2023. Styret har hatt nær og god dialog med politiet og andre offentlige instanser i forbindelse med saken.

Styret har jobbet sammen med OBOS Prosjekt får å få på plass en vedlikeholdsplan for borettslaget, men denne er i skrivende stund ikke ferdigstilt.

OBOS Prosjekt har også vært engasjert av styret til å gjennomføre en energikartlegging. Denne må selvsagt sees i sammenheng med vedlikeholdsplanen, og vil sammen danne et godt grunnlag for kommende styre i Karlstua Borettslag.

Styret har siden høst 2022 jobbet med et forprosjekt for en oppgradering av uteområdene, og særlig ny lekeplass i Karlstua Borettslag siden denne vil berøres av prosjektet med uteboder. Beboere har blitt gitt god anledning til å komme med innspill og ønsker, både på Vibbo og på beboermøte.

I februar og mars har det vært gjennomført flere befaringer med leverandører, og noen tilbud er allerede kommet inn fra disse. Det har også blitt søkt om støtte til gjennomføring av dette fra Oslo Kommune. Målet har vært å kunne starte gjennomføring/utbygging av lekeplass og fornying av øvrige uteområder høsten 2023.

Vi håper at påtroppende styre vil følge opp dette arbeidet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

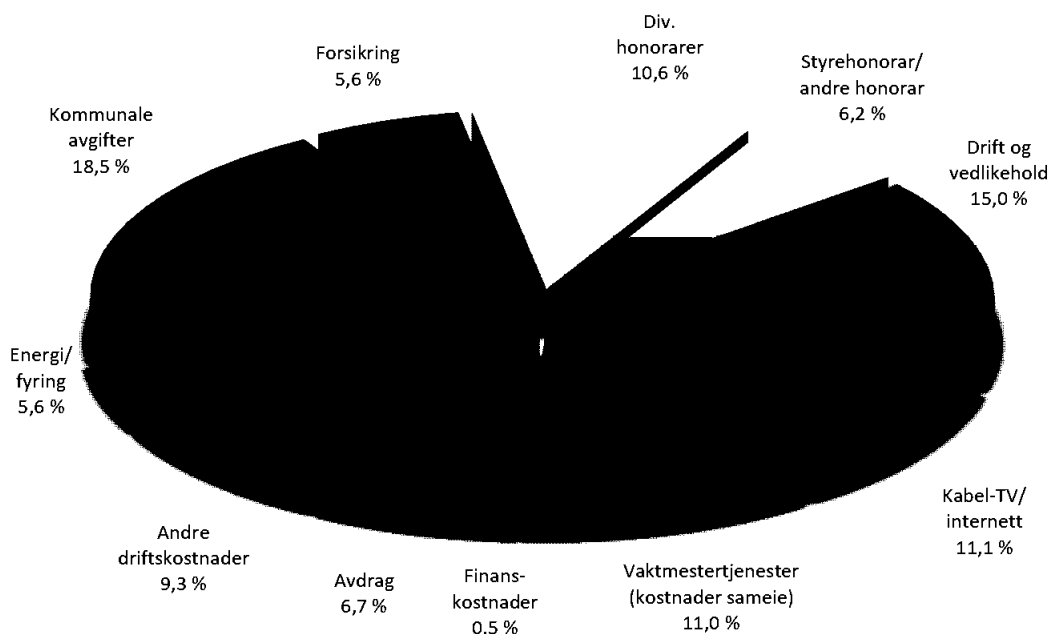
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

For øvrig vises til tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Kommentarer til budsjettavvik 2022

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i stor grad mere til konsulenttjenester enn budsjettet ifb. bod-prosjektet. Det er også medgått noe mere forventet til vedlikehold enn budsjettet som følge av tavlebytte ifb. el-billading.



Diagrammet over viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene brukes til. F.eks. gikk nærmere 20 % til kommunale avgifter i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås overført opptjent egenkapital i balansen. Merk at avdrag på langsiktig gjeld (lån) ikke føres i resultatregnskapet, men kun i balansen og under disponible midler. Dette iht. forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

Disponible midler

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

Sameiet Oppsal Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Som en orientering er resultatregnskap og balanse for sentralen pr. 31.12.2022 tatt inn bak i dette årsberetningsheftet.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering er budsjett for 2023 tatt inn i resultatregnskapet, kolonnen lengst til høyre.

Større vedlikehold

I posten Drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinært vedlikehold, samt til nytt låssystem og forprosjekt vinduer og etterisolering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt forslag til budsjett lagt til grunn en økning av renovasjonsgebyret med 13 %. Vann- og avløpsgebyret øker med 23,4 %. Feiegebyret reduseres med 40 %. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret har justert ned budsjett for 2023 på bakgrunn av regnskap for 2022.

Forsikring

Prisendring i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig.

Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringssselskaper. Dette være seg indeksendringer (6,8 % for 2023), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 12 %.

Kabel-TV/bredbånd

Som følge av bytte av leverandør fra 01.07.2023, vil kostnadene til denne posten reduseres.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2022 serielån i OBOS-banken til flytende rente 4,5 %. Lånet er iht. betalingsprognose nedbetalt pr. 30.9.2024.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 4,2 %.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader som økte med 10 % fra februar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Du finner informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på beboerportalen [Vibbo.no/karlstua](https://vibbo.no/karlstua). 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.

Styret kan også kontaktes ved å sende e-post til karlstua@styrerommet.no

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er hverdager mellom kl. 09:00 og 15:00. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no

Nøkler/skilt/fjernkontroller

- Nøkler til blokkens utgangsdør og garasje skal bestilles hos Oppsal Vaktmestersentral (betales av beboer).
- Navneskilt på postkasser og skilt til ringepanel utenfor oppgangen, bestilles hos Oppsal Vaktm.sentral (betales av borettslaget ved førstegangs innflytting).
- Fjernkontroll for garasjeport bestilles hos Sollihøgda Portservice AS, tlf. 901 03 538. Beboer betaler for fjernkontrollen. Koding av denne utføres av Oppsal Vaktm.sentral.
- Fjernkontroll til solavskjerming eller programmering av denne, bestilles på e-post: firmapost@elektrikergruppen.no eller tlf. 22 04 04 04. (Skal følge leiligheten ved salg).

Garasje/parkering

Alle 3- og 4-roms leiligheter har fast garasjeplass under blokkene som følger leiligheten. 2-roms leiligheter som disponerer bil, kan få tildelt én (1) parkeringsplass utenfor blokkene. Merk at denne ikke følger leiligheten ved salg.

Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor om kabel-TV og bredbåndstjenester. Ruter, modem, dekoder, fjernkontroll og annet medfølgende tilbehør fra Telenor, skal følge leiligheten ved salg. Ny eier må kontakte Telenor om eierskifte. Global Connect overtar levering av bredbånd og TV fra sommeren 2023.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er nå forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. SP3544907.1.3. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr, samt bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- 1) Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
- 2) Skader meldes til Oppsal Vaktmestersentral:
Tlf. 22 76 28 80 eller e-post kontor@oppsalvaktmestersentral.no
Sentralen melder skaden til forsikringsavdelingen i OBOS, som så melder til If.
- 3) Forsikringsavdelingen i OBOS bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt.
- 4) Når borettslagets forsikring brukes, belastes andelseier med egenandel på kr 10 000.
- 5) Alle andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 bl.a. brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat og/eller brannslange.

Borettslagets ansvar er å anskaffe og montere utstyret, mens andelseiers ansvar er å sørge for tilsyn, kontroll og vedlikehold. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Ved salg, skal husbrannslange og 2 røykvarslere følge leiligheten.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

For hver bolig blir det ved salg fastsatt en frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål, kontakt OBOS på telefon 22 86 55 00.

Omsetning av leiligheter

Det ble i løpet av 2022 registrert 12 solgte leiligheter i borettslaget (9 i 2021):

Rom	Priser fra – til	Ant. Salg
2-roms	3 425 000 – 3 850 000	4
3-roms	3 790 000 – 4 450 000	6
4-roms	4 000 000 – 4 780 000	2

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for bruksoverlating finnes på Vibbo.

Rehabilitering og større vedlikehold

1993/94 Elektriske garasjeporter.

1994/95 Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.

1996 Ny entrédører til alle leiligheter.

1997 Innglassing av balkonger.

2000 Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hovedstoppekraner for stigeledninger, fugging utvendige vertikale elementskjøter.

2001 Hovedstoppekraner i garasje.

2008 Utskifting av postkasser.

2009 Maling oppganger og takteking 2 blokker.

2010 Takteking 2 blokker.

2011 Montert dueavviser på gesims alle blokker.

2012 Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.

2014 Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.

2016 Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.

2017 Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.

2018 Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.

2019 Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.

2020 Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling rør.

2021 LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.

2022 Tavlebytte alle blokker som følge av el-billading.



Til generalforsamlingen i Karlstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautonserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 7. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 013 069	2 668 136	3 013 069	3 134 548
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	475 848	693 483	831 000	271 000
Fradrag for avdrag langs. lån 16	-357 144	-357 144	-357 000	-357 000
Innsk. øremerk. bankkto	-708	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	3 483	8 594	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	121 479	344 933	474 000	-86 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 134 548	3 013 069	3 487 069	3 048 548

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 694 439	3 061 704
Kortsiktig gjeld	-559 891	-48 636
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 134 548	3 013 069



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 320 128	5 320 128	5 320 000	5 770 000
Antenneanlegg		33 211	32 088	32 000	34 000
Andre inntekter	3	64 377	95 418	50 000	40 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 417 716	5 447 634	5 402 000	5 844 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 875	-28 273	-30 000	-55 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-8 045	-9 000	-11 000
Andre honorarer	5	-89 900	0	0	-170 000
Forretningsførerhonorar		-157 330	-153 495	-159 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-370 614	-45 569	-40 000	-500 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-798 957	-1 190 738	-735 000	-1 000 000
Forsikringer		-297 417	-310 153	-262 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-982 764	-940 631	-975 000	-1 180 000
Kostnader sameie	21	-583 875	-585 386	-576 000	-600 000
Energi/fyring		-299 636	-231 664	-350 000	-330 000
TV-anlegg/bredbånd		-588 585	-588 426	-633 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-496 475	-425 811	-560 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 943 328	-4 734 593	-4 556 000	-5 553 000
DRIFTSRESULTAT		474 388	713 041	846 000	291 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 185	5 207	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-25 725	-24 765	-20 000	-25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 460	-19 558	-15 000	-20 000
ÅRSRESULTAT		475 848	693 483	831 000	271 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		475 848	693 483		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	13	12 882 200	12 882 200
Tomt		441 697	441 697
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	213 511	216 994
Andre varige driftsmidler	14	428 682	428 682
Miljøbankkonto, øremerket		142 223	0
SUM ANLEGGSMIDLER		14 108 313	13 969 573
OMLØPSMIDLER:			
Andre kortsiktige fordringer	15	169 634	159 250
Driftskonto OBOS-banken		309 445	318 333
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 250	0
Sparekonto OBOS-banken		3 210 110	2 584 122
SUM OMLØPSMIDLER		3 694 439	3 061 704
SUM EIENDELER		17 802 751	17 031 278
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 132 * 100		13 200	13 200
Opptjent egenkapital		14 326 952	13 851 104
SUM EGENKAPITAL		14 340 152	13 864 304
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	624 994	982 138
Borettsinnskudd	17	2 136 200	2 136 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	141 515	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 902 709	3 118 338
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		550 962	48 515
Skyldige offentlige avgifter	19	8 775	0
Påløpte renter		154	121
SUM KORTSIKTIG GJELD		559 891	48 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 802 751	17 031 278
Pantstillelse	20	4 619 100	4 619 100
Garantiansvar	21	2 496 465	2 117 710

Oslo, 1.3.2023
Styret i Karlstua Borettslag

Are Smith-Meyer /s/ *Jonas Ohlgren Østvik /s/*

Christian Krogh Holko /s/ *Endira Ticevic /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 908 288
Ny solavskjerming balkong	411 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 320 128

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	33 300
Lading av kjøretøy	23 377
Salg av kontorrekvisita	1 200
Administrasjonsgebyr fakturering	2 250
Skilt	4 250
SUM ANDRE INNETEKTER	64 377

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-40 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 875

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.

NOTE: 5**STYREHONORAR/ANDRE HONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. For ekstern styreleder ble det vedtatt honorar for perioden mai - desember 2022, og er på kr 87 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

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

Juridisk bistand infrastruktur el-billading	-5 250
Adm.gebyr, Fornebu Forvaltning	-15 000
Tilleggstjenester, OBOS	-25 428
Gebyrer bodprosjekt, Oslo Kommune	-85 720
Arkitekt og søknad bodprosjekt, Aspira AS	-239 216
SUM KONSULENTHONORAR	-370 614

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tavlebytte, Enviro Elektro AS	-426 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-426 000
Drift/vedlikehold bygninger	-39 119
Drift/vedlikehold VVS	-61 989
Drift/vedlikehold elektro	-209 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 406
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-82 301
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 210
Erstatning v/vannskader	101 945
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-584
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-798 957

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-636 300
Renovasjonsavgift	-346 463
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-982 764

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 300
Container	-13 263
Driftsmateriell	-2 418
Vakthold	-148 015
Renhold ved firmaer	-300 331
Andre fremmede tjenester	-1 838
Trykksaker	-3 615
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-661
Andre kontorkostnader	-1 466
Porto	-620
Kontingenter	-1 500
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-12 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-496 475

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	489
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 696
SUM FINANSINNTEKTER	27 185

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 725
SUM FINANSKOSTNADER	-25 725

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1973	12 882 200
SUM BYGNINGER	12 882 200

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.219.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2014	90 625	
Avskrevet tidligere	-90 624	
		1
Garasje borettslaget (ikke avskrevet)		
Tilgang 2013	428 681	
		428 681
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		428 682

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse tillitsvalgte	1 136
Kundefordringer	2 572
Forskuddsbetalte kostnader	165 926
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	169 634

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2017	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 517 862	
Nedbetalt i år	357 144	
		-624 994
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-624 994

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-2 119 100
Økt 2012	-17 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 136 200

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-141 515
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-141 515

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 775

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 136 200
Pantelån	624 994
TOTALT	2 761 194

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

Bygninger	12 882 200
Tomt	441 697
TOTALT	13 323 897

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,48 % av Oppsal vaktmestersentral (fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 496 465.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra sentralens godkjente årsregnskap for fjoråret.



OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 745 792	18 001 361	16 770 000	17 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 961 165	-18 103 424	-18 897 000	-19 148 000
DRIFTSRESULTAT		-2 215 374	-102 063	-2 127 000	-1 762 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 590	6 189	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 200 783	-95 874	-2 127 000	-1 762 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 603 860	4 421 473
OMLØPSMIDLER:			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkskonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
SUM OMLØPSMIDLER		3 109 698	4 202 113
SUM EIENDELER		6 713 558	8 623 586
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
SUM EGENKAPITAL		3 926 337	6 127 120
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD:			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 787 221	2 496 465
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 713 558	8 623 586
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2023

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

*Anders Martin Pilgaard /s/ Arne Aarum /s/ Madeleine O. Fredriksen /s/**Lars Hertaas /s/ Edward Ingebrigtsen /s/*

INNKOMNE FORSLAG

8) Bygging av boder for 2-romsleilighetene

Forslag fremmet av styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen i 2022 vedtok å avsette areal til bygging av boder. Etter styret kom i gang med arbeidet, kom det motforestillinger fra enkelte beboere i 3- og 4-romsleiligheter på størrelsen. Siden vedtaket fra Generalforsamlingen i fjor ikke spesifiserte noe om hvor mye areal som skulle settes av, har styret valgt å fremme sak på nytt for å få et klarere vedtak. Slik at det ikke skal være noe grunnlag for strid i etterkant.

2022 vedtak

Vedtaket, som ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen i 2022, lyder som følger:

«Borettslaget avstår grunn til bygging av uteboder for leiligheter i forlengelsen av eksisterende uteboder. Tilbygget skal tilpasses utseendet på eksisterende utebod.

Tilbyggets størrelse tilpasses ønsket behov opp mot kostnader».

Styrets ansvar

Det er utvilsomt slik at styret i forbindelse med nødvendig utskifting/oppgradering av en bygningsdel kan vedta oppgraderinger til dagens standard, i dette tilfelle Tek 17, som tilsier en bod-størrelse på 5 kvm for 2-roms leilighetene.

Et godt eksempel på dette er ved utskifting av vinduer hvor styret eksempelvis trygt kan beslutte en oppgradering til ordinære vinduer av dagens standard, til tross for at de gamle vinduene holdt en betydelig lavere kvalitet. Det vanskelige spørsmålet er hvor dyre/gode vinduer styret kan investere i, uten å gå ut over sin myndighet.

I vårt tilfelle anser styret derfor at det er mest hensiktsmessig at dagens gjeldende byggetekniske standard.

Betingelsene

- Dette vedtaket vil omfatte alle 2-roms leiligheter.
- Kostnader til drift og vedlikehold av disse bodene skal kun betales av eierne av 2-roms leilighetene.
- Borettslaget representert ved styret i Karlstua Borettslag vil stå som byggherre for utbyggingen.
- Styret i borettslaget gis ved vedtaket fullmakt til å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen. Lånet og alle kostnader skal dekkes av prosjektet, som igjen kun skal betales av eierne av alle 2-roms leiligheter.
- Det er en forutsetning for prosjektets gjennomføring at det planlegges og gjennomføres et prosjekt for å erstatte funksjoner som berøres av prosjektet. Dette gjelder særlig lekeplassene som berøres. Kostnader ved dette faller på hele borettslaget, og fremmes for generalforsamlingen når dette arbeidet er klart.

Videre saksgang

- Det innhentes tilbud på bygging.
- Tilbudene legges fram for votering blant beboerne i 2-roms, som fatter endelig vedtak på om bodene skal bygges, med hvilken standard og av hvem.
- Når vedtak om bygging er fattet skal styret gå videre med valgt entreprenør og i gangsette bygging så fremt igangsettingstillatelse er gitt

Økonomiske konsekvenser av alternativer

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil kostnadene som har påløpt hittil tilfalle borettslaget som helhet.

Det samme om det skulle fremmes – og vedtas – et alternativ som vil medføre ekstrautgifter, som følge av at arbeid som er utført må gjøres på nytt.

Dette fordi generalforsamlingen i fjor vedtok å avsette grunn til boder, uten noen begrensninger.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at arbeidet med bodene fortsetter og at det avsettes areal nok til å bygge boder på inntil 5 kvm brutto pr. 2-romsleilighet.

- Dette vedtaket vil omfatte alle 2-roms leiligheter.
- Drifts- og vedlikeholdskostnader tilfaller eierne av 2-romsleilighetene.
- Styret i borettslaget gis ved vedtaket fullmakt til å ta opp lån med sikkerhet i bygningsmassen. Lånet og alle kostnader skal dekkes av prosjektet, som igjen kun skal betales av eierne av alle 2-roms leiligheter med månedlige avdrag.
- Borettslaget representert ved styret i Karlstua B/L vil stå som byggherre for utbyggingen.
- Det er en forutsetning for prosjektets gjennomføring at det planlegges og gjennomføres et prosjekt for å erstatte funksjoner som berøres av prosjektet. Dette gjelder særlig lekeplassene som berøres. Kostander ved dette faller på hele borettslaget, og fremmes for generalforsamlingen når dette arbeidet er klart.
- Den endelige beslutningen om bodene skal bygges, fattes av beboerne i 2-romsleilighetene, innenfor rammene av dette vedtaket.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling godkjennes.

9) Endring av vedtektene punkt 7-1 Mislighold

Forslag fremmet av Ottar Johannesen, leil.nr. 2030, Hagapynten 11.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag om ileggelse av administrasjonsgebyr for gjentatte brudd på samme husordensregel

Begrunnelse: Sak 4 C på generalforsamling 3. mai 2022, ble sendt tilbake til styret for ny behandling. Har etterlyst svar fra styret om hvor saken står, men har ikke fått svar. Derfor fremmes saken på nytt.

Styrets innstilling

Styret har vurdert forslaget som fjorårets generalforsamling anmodet om, men har vurdert at det ikke er behov for dette. Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Likeledes ilegges et administrasjonsgebyr på kr.750,- for gjentatte brudd på samme husordensregel (etter mer enn 2 skriftlige henvendelser). Gebyret kan justeres av generalforsamlingen.

10) Montering av bommer ved innkjøringen til alle blokkene

Forslag fremmet av Ottar Johannesen, leil.nr. 2030, Hagapynten 11.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etter at bommer ble fjernet, har unødvendig kjøring i borettslaget på dag- og nattestid, økt betraktelig. Alle borettslag i vårt nærområde, har bommer ved innkjøring.

Styrets innstilling

Avvises, Karlstua borettslag står overfor betydelige kostnader i årene som kommer, og styret synes ikke dette er en god økonomisk prioritering.

Forslag til vedtak

Det monteres nye bommer ved innkjøringen til alle blokkene.
På nye bommer vil det bli mulig å montere skilt som gir tydelig info om regler for bilkjøring i borettslaget. Estimert kostnad kr.120.000,-, og vedlikeholdskostnad på kr.5.000,- pr år.

11) Komprimatorbil 2 ganger pr. år

Forslag fremmet av Ottar Johannesen, leil.nr. 2030, Hagapynten 11.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Faste uker gjør det lettere for den enkelte andelseier å planlegge å få kaste ting etter opprydding / oppussing. Dette er også en effektiv måte til å fjerne ting som blir etterlatt av andelseiere som har flyttet.

Kostnaden for 2 ganger i året, ligger på ca. kr.15.000,-, som utgjør kr.9.50,- pr leilighet pr mnd.

Styrets innstilling

Styret mener at det bør være opp til styret å justere dette etter behov.

Forslag til vedtak

Styret bestiller komprimatorbil 2 ganger pr. år, fortrinnsvis uke 19 og 42

12) Justering av tidsintervall for høy hastighet på avtrekksvifter

Forslag fremmet av Ottar Johannesen, leil.nr. 2030, Hagapynten 11.
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Endres fra 06-09 og 15-21, til 06.30- 08.30 og 16 -19. Begrunnelse: Fremmer forslaget, da styret ikke viser interesse for å følge opp forslag jeg har fremmet overfor styret.

Reduserte intervall med høy hastighet, vil gi vesentlig reduksjon av strømforbruk til oppvarming på vinterstid. Minimumskravet til ventilasjon er ivaretatt med lav hastighet på avtrekksviftene, og forslaget vil derfor ikke gi dårlig innemiljø.

Styrets innstilling:

Styret har hele tiden hatt god dialog med borettslagets partnere på ventilasjon, og mener en slik endring ikke er hensiktsmessig for å sikre god luftkvalitet. Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

Justering av tidsintervall for høy hastighet på avtrekksvifter. Endres fra 06-09 og 15-21, til 06.30- 08.30 og 16 -19.

13) Utsettelse av arbeid med boder og opparbeidelse av ny lekeplass

Forslag fremmet av Ottar Johannesen, leil.nr. 2030, Hagapynten 11.

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Arbeidet med utredning av uteboder for 2-roms leiligheter og opparbeidelse av ny lekeplass, utsettes. Det nye styret nedsetter arbeidsgruppe som består av representanter fra alle typer leiligheter.

Begrunnelse: Nåværende styre kom alt for sent i gang med utrednings- og informasjonsarbeidet overfor andelseierne. I stedet for å gi løpende informasjon om status, har styret kommet alt for sent på banen med adekvat informasjon. Dette fører til usikkerhet om prosjektene og hva som blir de økonomiske konsekvensene.

Styrets innstilling

Saken avvises.

Dette forslaget behandles ikke, da sak om bod-bygging allerede er behandlet på årets møte.

Forslag til vedtak

Arbeidet med utredning av uteboder for 2-roms leiligheter og opparbeidelse av ny lekeplass, utsettes. Det nye styret nedsetter arbeidsgruppe som består av representanter fra alle typer leiligheter.

14) Tilføyelse i borettslagets vedtekter § 8-2 Styrets oppgaver – nytt pkt. 4

Forslag fremmet av Ivar Leveraas, leil.nr. 3025, Hagapynten 13.

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Borettslagets styre representerer borettslagets andelseiere, og skal forvalte lagets verdier og ivareta andelseiernes interesser som beboere. Det tilsier at andelseierne skal ha rett til informasjon og innsyn i styrets virksomhet.

Karlstua borettslag bør praktisere prinsippet om mest mulig åpenhet - og synliggjøre styrets løpende virksomhet overfor andelseierne. Det vil trolig redusere risikoen for misforståelser og ubegrunnet misnøye. Med de unntak som er nevnt i selve forslaget, kan jeg ikke se at slik åpenhet kan ha negative virkninger.

Styrets innstilling

Styret mener dette er dekket under borettslagsloven, men støtter allikevel forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal informere andelseierne om sin virksomhet og sine vedtak. Andelseierne skal, som hovedregel, ha rett til innsyn i styrets protokoll, med unntak av saker som gjelder andre navngitte personer eller familier. Styret kan etter konkret vurdering i det enkelte tilfelle også unnta andre saker som anses som særlig følsomme.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

VALGKOMITEEN I KARLSTUA BORETTSLAG INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Navn: ØYVIND STABEL Adresse: HELLINGA 16, 1151 OSLO

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: ENDIRA TICEVIC Adresse: HAGAPYNTEN 19

Navn: Adresse:

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: OTTAR JOHANNESSEN Adresse: HAGAPYNTEN 11

Navn: BJØRN SVENDSEN Adresse: HAGAPYNTEN 13

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Navn: STIAN R. JAKOBSEN Adresse: HAGAPYNTEN 27

2. Navn: CORINA L. SAFFAR Adresse: HAGAPYNTEN 23

3. Navn: Adresse:

4. Navn: Adresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Adresse:

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

Navn: Adresse:

F. Som velferdsutvalg for 1 år foreslås:

Navn: ENDIRA TICEVIC Adresse: HAGAPYNTEN 19

Navn: CORINA L. SAFFAR Adresse: HAGAPYNTEN 23

Navn: Adresse:

Dato 30.03.2023

I valgkomiteen for Karlstua Borettslag



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder
Mellom Karlstua Borettslag org nr 950 266 198 og
Øyvind Stabel er
det inngått slik avtale;

Et oppdragsoppgavesammensatt

Øyvind Stabel er valgt som ekstern styreleder for Karlstua Borettslag for perioden generalforsamling 2023 og frem til generalforsamling i 2024

Styreleder i Karlstua Borettslag

Styreleder i Karlstua Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling for eierens beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- Forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- Utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet. Budsjettforslag vil komme fra rådgiver, og gjennomgås sammen med styret
Sørge for at det blir fort skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- Utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret sammen med resten av styret.
- Anvise og betale fakturaer for laget sammen med minst ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- Skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv, og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- Skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå sammen med resten av styret.
- Skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Gjennomføre aktuelle prosjektarbeid
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet
- Møter og befaringer som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, entreprenører, beboere eller andre anses inkludert i basishonoraret.



§ 3 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling. Karlstua Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den driftsteknikk avdeling da med dialog med styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ leietakere sine muntlige henvendelser.
Karlstua Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 4 Honorar

Øyvind Stabel har blitt tilbudt fast styrehonorar på kr. 12 500 pr. måned eller 150 000 pr. år. Utbetales pr. måned.

§ 5 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Øyvind Stabel har hatt som styreleder refunderes. Bikjøring godtgjøres etter statens satser på alle oppdrag i borrettslagsregi.

Oslo, _____

Øyvind Stabel

Karlstua Borettslag

Styremedlem

Styremedlem





0408 Karlstua Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse: Hagapynten

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Karlstua Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.