



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 481 797
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 565 931	3 441 582
Sum inntekter		3 565 931	3 441 582
Kostnader			
Lønnskostnad		166 586	148 330
Annen driftskostnad		2 944 663	2 618 016
Sum kostnader		3 111 249	2 766 346
Driftsresultat		454 682	675 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 853	14 950
Sum finansinntekter		61 853	14 950
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		61 853	14 950
Resultat før skattekostnad		516 535	690 186
Årsresultat		516 535	690 186
Totalresultat		516 535	690 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		516 535	690 186
Sum overføringer og disponeringer		516 535	690 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 600 000	30 600 000
Sum varige driftsmidler		30 600 000	30 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		98 488	68 956
Sum finansielle anleggsmidler		98 488	68 956
Sum anleggsmidler		30 698 488	30 668 956
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		115 778	165 205
Sum fordringer		115 778	165 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 441	2 309 624
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 929 441	2 309 624
Sum omløpsmidler		3 045 220	2 474 829
SUM EIENDELER		33 743 708	33 143 785

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 614 323	20 097 787
Sum opptjent egenkapital		20 614 323	20 097 787
Sum egenkapital		20 620 723	20 104 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		12 959 659	12 932 213
Sum annen langsiktig gjeld		12 959 659	12 932 213
Sum langsiktig gjeld		12 959 659	12 932 213
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 326	107 385
Sum kortsiktig gjeld		163 326	107 385
Sum gjeld		13 122 986	13 039 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 743 708	33 143 785



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 376900

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 481 797
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KARLSTADGATA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Organisasjonsnr: 931 481 797
KARLSTADGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 565 931	3 441 582
Sum inntekter		3 565 931	3 441 582
Kostnader			
Lønnskostnad		166 586	148 330
Annen driftskostnad		2 944 663	2 618 016
Sum kostnader		3 111 249	2 766 346
Driftsresultat		454 682	675 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 853	14 950
Sum finansinntekter		61 853	14 950
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		61 853	14 950
Resultat før skattekostnad		516 535	690 186
Årsresultat		516 535	690 186
Totalresultat		516 535	690 186
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		516 535	690 186
Sum overføringer og disponeringer		516 535	690 186



Organisasjonsnr: 931 481 797
KARLSTADGATA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

30 600 000 30 600 000

Sum varige driftsmidler

30 600 000 30 600 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

98 488 68 956

Sum finansielle

anleggsmidler

98 488 68 956

Sum anleggsmidler

30 698 488 30 668 956

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

115 778 165 205

Sum fordringer

115 778 165 205

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

2 929 441 2 309 624

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 929 441 2 309 624

Sum omløpsmidler

3 045 220 2 474 829

SUM EIENDELER

33 743 708 33 143 785

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

6 400 6 400

Sum innskutt egenkapital

6 400 6 400

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	20 614 323	20 097 787
Sum opptjent egenkapital	20 614 323	20 097 787
Sum egenkapital	20 620 723	20 104 187
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	12 959 659	12 932 213
Sum annen langsiktig gjeld	12 959 659	12 932 213
Sum langsiktig gjeld	12 959 659	12 932 213
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	163 326	107 385
Sum kortsiktig gjeld	163 326	107 385
Sum gjeld	13 122 986	13 039 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 743 708	33 143 785



Organisasjonsnr: 931 481 797
KARLSTADGATA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 188

Karlstadgata Borettslag



Velkommen til årsmøte i Karlstadgata Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Grunerløkka seniorsenter Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Prosjekt for utskifting av tak, vinduer, dører og evt. installering av solcelleanlegg. Orienteringssak.
9. Etablering av solceller på tak.
10. Kameraovervåkning i garasjen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Karlstadgata Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2023 Karlstadgata Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000.



Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår et tilleggshonorar under andre honorarer på kr 30 000 til styreleder for merarbeid knyttet til planlegging av rehabilitering.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 30 000 iht budsjett 2024.

Sak 8

Prosjekt for utskifting av tak, vinduer, dører og evt. installering av solcelleanlegg. Orienteringssak.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orientering

Dagens tak (gjelder ikke taket i Karlstadgata 6), vinduer og dører er fra da borettslaget ble bygget i 1984-1985. Det er diverse lekkasjer i dagens tak, og det er også vinduer med råteskader og dører som bærer preg av slitasje. Normalt må tak, vinduer og dører byttes ut etter rundt 30-40 år.

OBOS Prosjekt ble i april 2023 valgt til å bistå styret med prosjektet. Bistanden omfatter blant annet anbudsbeskrivelse, vurdering av mottatte tilbud, inngåelse av kontrakt, byggleidelse i byggeperioden og eventuell oppfølging etter overtakelse.

Styret har ønsket å samordne utskifting av tak med utskifting av vinduer, dører og balkongdører så langt det lar seg gjøre for å redusere anleggstiden. Samtidig som taket skiftes ut har det også vært et ønske å få vurdert muligheten for å installere solceller på taket.

Mottatte tilbud

Det er mottatt tilbud på utskifting av eksisterende tak inkludert etablering av nytt undertak med en kostnad på ca. 8 millioner. I dag har borettslaget kun ett lag med tak, hvilket gir større sårbarhet for vanninntrenging. Etablering av undertak anbefales av OBOS prosjekt og av leverandørene. Med undertak og bedre lufting skal loftstemperaturen bli mer behagelig om sommeren.

Det er priset inn en opsjon til ca. kr. 462 000 for maling av alle metallrekkverk mot bakgården inkludert rekkverk på balkongene. Styret vil få gjort denne jobben samtidig med de øvrige arbeidene da malingen på rekkverket flasser av de fleste steder.

Tilbudet på utskifting av vinduer, dører og balkongdører er priset til ca. 9,26 millioner. Borettslaget vil da få tre-lags vinduer fra NorDan med en gjennomsnittlig U-verdi på ca. 0,89 mot rundt 2,0 for dagens vinduer (lavere verdi gir mindre varmetap). Der vi i dag har to store vinduer ved siden av hverandre hvor bare ett kan åpnes,



legges det opp til at begge vil åpnes med nye vinduer. For å forenkle rengjøringen vil det bli flere utadslående topphengslende vinduer. Dagens farger på vinduer og dører vil bli videreført.

Inngangsdørene til leilighetene vil også ha lavere varmetap enn dagens. Det legges opp til at inngangsdørene vil få et rundt vindu i frostet glass (man kan ikke se gjennom) for å øke lysinnslippet i leilighetene. Inngangsdørene til leilighetene i oppgangen ved heisen vil ikke få vindu i dørene.

Tilbudet på solcelleanlegg ligger på 1,78 millioner. Borettslaget har ca. 100 000 på en miljøkonto som kan brukes til dette formålet slik at kostnaden blir ca. 1,68 millioner.

Solcelleanlegget vil ha en årlig produksjon på ca. 60 000 kWh. Med en snittpris på 1 kr pr. kWh gir dette en årlig besparelse på ca. 60 000. Med en snittpris på 1,50 pr. kWh gir dette en besparelse på ca. 90 000 pr. år. Nedbetalingstiden på anlegget vil være på 18-28 år uten å ta hensyn til at prisene antakelig vil stige i takt med inflasjonen.

Totalt utgjøre summen av tilbudene ca. 19,41 millioner. Hvis solcellene holdes utenfor blir kostnaden ca. 17,73 millioner.

Arbeidene kan antakelig starte i tredje kvartal og være ferdige i løpet av året.

Det er søkt om støtte fra Enova på 2,7 millioner kroner til forbedring av energitilstand i borettslaget. For å få støtte må borettslaget oppnå en energiforbedring på minst 20%. Dette forutsetter at prosjektet inkluderer installering av solcelleanlegg. Hvis solcelleanlegg ikke installeres, vil energiforbedringen bli på under 20%, og da kvalifiserer vi ikke til å få støtte:

Svaret fra Enova vil antakelig foreligge i forkant av generalforsamlingen.

Hvis vi får støtte, ønsker styret å gjennomføre prosjektet med installering av solceller. Hvis forslaget blir nedstemt vil styret uansett gå videre med utskifting av tak, vinduer og dører som et ledd i ordinært vedlikehold av borettslaget bygningsmasse.

Konsekvenser for husleien

Borettslaget har ca. 1,5 millioner i egenkapital som kan settes av til prosjektet. Lånebehovet uten solceller og støtte fra Enova vil være ca. 16,22 millioner.

Forutsatt en rente på 5,5% og et annuitetslån med 30 års løpetid vil ekstra kostnad pr. år bli 1,105 millioner for dette lånet.

Hvis det gis støtte fra Enova på 2,7 millioner vil lånebehovet være 15,2 millioner. Dette fremkommer ved å ta totalkostnad på 19,41 minus egenkapital på 1,5 millioner minus 2,7 millioner.

- Se tabelloppsett over påvirkning på husleie bak i årsrapporten.

Basert på en gjennomsnittlig husleiekning på 1 440 pr. måned (uten solceller og støtte) vil dette gi et rentefradrag på ca. 254 pr. måned pr. leilighet det første året.

Nye vinduer og dører antas å gi en besparelse på strømregningen til den enkelte leilighet på ca. 17%.

Styrets innstilling

Styret legger fram saken som en orienteringssak, men ber generalforsamlingen beslutte om det skal etableres solceller som del av rehabiliteringen.

Dette stemmes det over i neste sak.



Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Vedlegg

2. Tillegg sak 8.pdf

Sak 9

Etablering av solceller på tak.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret henviser til sak 8 mht beskrivelse . Se styrets innstilling under.

Styrets innstilling

Hvis borettslaget får støtte fra Enova til energiforbedring ønsker styret å inkludere installering av solceller i vedlikeholdsprosjektet. Hvis vi får støtte fra Enova på 2,7 millioner vil solcelleanlegget være "gratis" i tillegg til at vi får ca. 1 million til installering av nye vinduer og dører. Hvis vi ikke inkluderer solcelleanlegg, vil støtten fra Enova uansett bortfalle.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere solcelleanlegg gitt støtte fra Enova.

Sak 10

Kameraovervåkning i garasjen

Forslag fremmet av:

Års Marie Tollerud, leil 3001.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søknad om at det blir satt opp kameraovervåkning i garasjen. Det har vært en del innbrudd i biler.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret anbefaler ikke å installere kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg. Ettersom politiet nedprioriterer saker med vinningskriminalitet selv med bildebevis, den avskrekkende effekten av kameraovervåkning er uklar, og det er sjelden det forekommer innbrudd eller forsøk på innbrudd i garasjeanlegget, mener vi kostnaden ikke står i forhold til nytten. Prinsipielt mener styret det ikke kan forsvares at beboerne i Karlstadgata borettslag skal overvåke andre beboere. Styret er heller ikke villig til ta en slik monitoreringsrolle. Styret anbefaler heller ikke å installere intelligent kameraovervåkning koblet til en ekstern alarmsentral,



grunnet sannsynlige kostnader forbundet med dette, og ettersom innbrudd i garasjen forekommer svært sjelden.

Forslag til vedtak

Etablering av kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille som kandidater til de respektive roller for angitt periode:

Valgkomitéens innstiller følgende kandidater:

Styreleder (1 år):

Vegard Haåvik, Karlstadgata 6

Styremedlem (2 år):

Anne Dahl, Gøteborggata 1

Styremedlem (1 år):

Vegard Balstad, Gøteborggata 1

Varamedlem (1 år):

Kseniya Hladka, Gøteborggata 1

Kjersti Krog, Karlstadgata 6

Styremedlem Fredrik Lundblad Haarstad var ikke på valg, han ble valgt for 2 år på årsmøtet i Karlstadgata Borettslag i 2023.

Valgkomitéen har bestått av:

Ann-Mari Sletta, Gøteborggata 1

Ingunn Ellingsen, Gøteborggata 1

Ola Alme, Gøteborggata 1

Samtlige medlemmer av valgkomitéen stiller som kandidater til en ny periode (1år).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Haåvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Anne Dahl
- Vegar Balstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Krogh
- Kseniya Hladka

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges på generalforsamlingen

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Ann-Mari Sletta
- Ingunn Ellingsen
- Ola Alme



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Håvik	Karlstadgata 6
Nestleder	Anne Dahl	Gøteborggata 1
Styremedlem	Vegard Balstad	Gøteborggata 1
Styremedlem	Fredrik Lindblad Haarstad	Karlstadgata 6
Varamedlem	Kseniya Hladka	Gøteborggata 1
Varamedlem	Kjersti Krog	Karlstadgata 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vegard Håvik Karlstadgata 6

Varadelegert

Valgkomiteen

Ola Alme	Gøteborggata 1
Ingunn Ellingsen	Gøteborggata 1
Ann-Mari Sletta	Gøteborggata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo@karlstadgata.no

Borettslaget har også en lukket gruppe på facebook som brukes til intern oppdatering: karlstadgata borettslag.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Karlstadgata Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Karlstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931481797, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 227/175

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Karlstadgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter. Styret har gjennomført befaringer og møter med leverandører.

Styret ser daglig drift og vedlikehold som sin hovedoppgave i arbeidet med å forvalte andelseiernes interesser som tillitsvalgt for Karlstadgata borettslag. Samtidig er det nødvendig å ha et langsiktig perspektiv. For å ha kontroll på nødvendige investeringer og tidsriktige oppgraderinger av bygningsmasse og tekniske installasjoner, i samsvar med nye forskrifter, har styret utarbeidet en økonomisk rammeplan for 10 år fram i tid, som et godt redskap for kontroll av kostnadsutviklingen. Med god økonomi og godt vedlikehold som ivaretar det arkitektoniske særpreget, har borettslaget en sikker fremtid og vil være et attraktivt sted å bo, som igjen gir andelseierne god sikkerhet for sin investering. I tillegg har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for å ha god kontroll på nødvendige vedlikeholdsarbeider i borettslaget.

Styret ønsker et inkluderende og trivelig bomiljø, hvor trygghet og orden er grunnleggende prinsipper, med andelseiere som viser hensyn og innordner seg etter husordensreglene for borettslaget.

Styret ser det som viktig at andelseierne utfører nødvendig vedlikehold av egen leilighet, at faglige normer for brannsikring, elektriske installasjoner og våtrom blir fulgt, samt viser ansvarlig bruk av garasje og øvrige fellesarealer.

Styret har flere ganger de senere år fått henvendelser fra beboere som påpeker at kvaliteten på vinduer og balkongdører blir gradvis forverret. Styret har det siste året arbeidet mye med og kommet langt i prosessen som vil ende med nye og bedre isolerte vinduer, balkongdører, inngangsdører, samt nytt tak på de to blokkene som har loft. Styret har inngått kontrakt med Obos Prosjekt som har laget oversikt over arbeidene som må utføres, laget anbudsunderlag og kvalitetssikret og vurdert innkomne tilbud, og bistått med søknad om støtte fra Enova. Styret har også fått gjennomført en kartlegging av mulighetene for solcelleanlegg, et arbeid det kan søkes støtte til gjennom Enova.

Utførte saker:

- kartlegging av mulighet for solcelleanlegg på taket
- skiftet ut toaletter i fellesområdene
- skiftet ut lampene i oppgang Gøteborggata med ledlamper med innebygde følere
- oppussing av søppelrom
- oppfølging av borettslagets økonomi herunder fakturabehandling og budsjettarbeid



- oppfølging av drift herunder orden, renhold, vedlikehold av heis, garasjeport, kjølerom, vaskeri, ventilasjon, callingsanlegg m.m.
- renhold av gallerier, garasje og taggefjerning
- vedlikehold av gårdsrom, beplantning og pynting til høytider

Saker under arbeid:

- Prosjekt for utskifting av vinduer/dører/tak
- Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen
- Brannvern
- HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Vedlikehold av beplantning og gårdsrom
- Dugnad



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Avvik på driftsinntektene er innkreving av eiendomsskatt fra berørte andeler på ca. kr 84 000.

Driftskostnadene er ca. kr 300 000 lavere enn budsjettet: primært lavere energikostnader og lavere kostnad på drift og vedlikehold.

Avvik kommunale avgifter er eiendomsskatten, tilsvarende avvik på inntekter.

Finanskostnader er kr 51 853 høyere enn budsjettet: renteinntekter fra sparekonto.

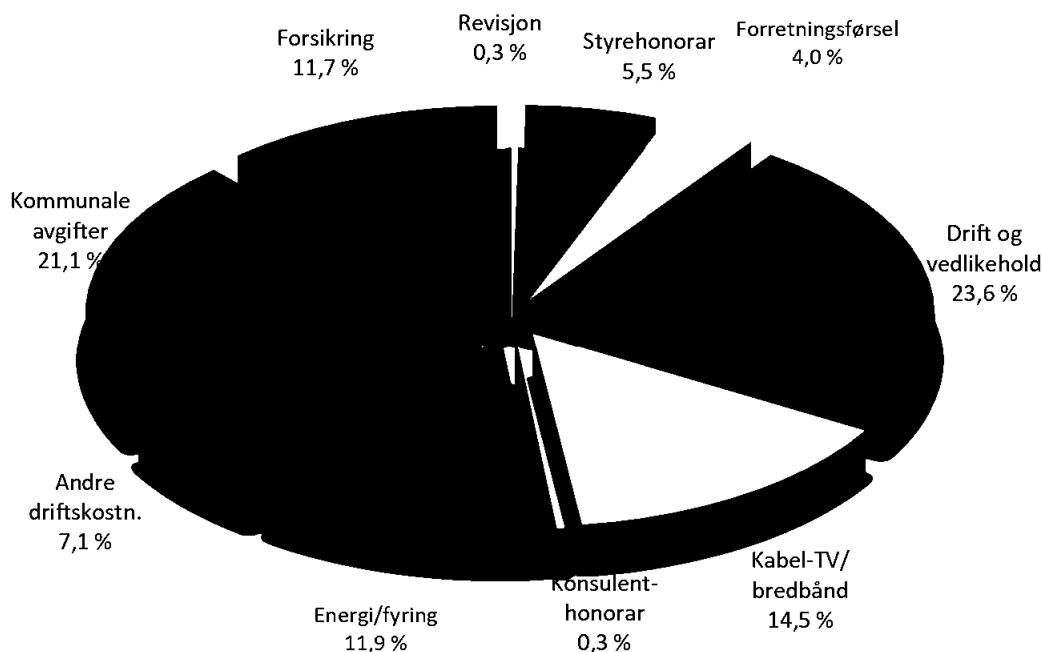
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til vedlikehold som omfatter bl.a. videre kostnader knyttet til rehabilitering og prosjektbistand.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, strømstøtten videreføres og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, budsjettet har tatt høyde for noe høyere kostnad.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlstadgata Borettslag.

Lån

Karlstadgata Borettslag har ingen lån.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht. informasjon til styret av 30.11.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 30 Årsrapport med regnskap 2023 Karlstadgata Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



KARLSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 367 444	1 677 601	2 367 444	2 881 894
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	516 535	690 186	90 764	328 200
Innsk. øremerk. bankkto	-2 086	-343	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	514 449	689 843	90 764	328 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 881 894	2 367 444	2 458 208	3 210 094

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 045 220	2 474 829
Kortsiktig gjeld	-163 326	-107 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 881 894	2 367 444



KARLSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 542 225	3 418 300	3 472 000	3 539 000
Andre inntekter	3	23 706	23 282	20 000	6 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 565 931	3 441 582	3 492 000	3 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 586	-18 330	-20 586	-21 000
Styrehonorar	5	-146 000	-130 000	-146 000	-146 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 375	-8 500	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-119 060	-114 260	-119 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-10 125	-11 360	-10 000	-6 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-712 756	-578 725	-900 000	-600 000
Forsikringer		-351 451	-282 297	-342 250	-385 000
Kommunale avgifter	9	-719 793	-565 290	-642 100	-735 000
Energi/fyring	10	-358 867	-479 347	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-438 540	-368 397	-425 000	-455 000
Andre driftskostnader	11	-212 521	-197 165	-235 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 111 249	-2 766 346	-3 411 236	-3 246 800
DRIFTSRESULTAT		454 682	675 236	80 764	298 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 853	14 950	10 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 853	14 950	10 000	30 000
ÅRSRESULTAT		516 535	690 186	90 764	328 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		516 535	690 186		



KARLSTADGATA BORETTSLAG ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 863 225	28 863 225
Tomt		1 736 775	1 736 775
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
SUM ANLEGGSMIDLER		30 698 488	30 668 956
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 758	124 522
Andre kortsiktige fordringer	14	1 020	40 683
Driftskonto OBOS-banken		501 568	641 117
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Sparekonto OBOS-banken		2 427 873	1 668 507
SUM OMLØPSMIDLER		3 045 220	2 474 829
SUM EIENDELER		33 743 708	33 143 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		20 614 323	20 097 787
SUM EGENKAPITAL		20 620 723	20 104 187
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	12 863 600	12 863 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	96 059	68 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 959 659	12 932 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 326	107 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 326	107 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 743 708	33 143 785



	12	Karlstadgata Borettslag	
Pantstillelse	17	12 863 600	12 863 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Karlstadgata Borettslag

Vegard Håvik/s/

Vegard Balstad/s/

Fredrik L. Haarstad/s/

Anne Dahl/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 890 597
Kabel-TV	199 872
Internett	159 872
Forretningslokale	145 900
Eiendomsskatt	84 184
Strøm el-bil	61 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 542 225

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr ifm garasjevask	1 343
Nettinnbetalinger	600
Boligbygg Oslo KF - leie kjøreadkomst 2023	20 343
Vaskeri	1 420
SUM ANDRE INNETEKTER	23 706

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 586
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 586

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 146 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 9 393, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
Andre konsulentonorarer	-3 250
SUM KONSULENTHONORAR	-10 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, tak og kartlegging solcelleanlegg	-187 225
OBOS Prosjekt AS, dører og vinduer	-180 807
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-368 032
Drift/vedlikehold bygninger	-100 828
Drift/vedlikehold VVS	-4 715
Drift/vedlikehold elektro	-114 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 539
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 195
Kostnader dugnader	-3 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 756

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 300
Vann- og avløpsavgift	-384 639
Renovasjonsavgift	-250 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-719 793

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221 500
Fjernvarme	-137 368
SUM ENERGI / FYRING	-358 867

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 466
Driftsmateriell	-40
Lyspærer og sikringer	-6 028
Vaktmestertjenester	-82 335
Renhold ved firmaer	-83 715
Andre fremmede tjenester	-1 590
Trykksaker	-2 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 393
Andre kontorkostnader	-193
Telefon, annet	-1 935
Gaver	-1 925
Bank- og kortgebyr	-2 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 521

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 605
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 652
Andre renteinntekter	596
SUM FINANSINNEKTER	61 853

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1986	28 863 225
SUM BYGNINGER	28 863 225

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.175

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeripenger, innbetalt i 2024	1 020
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 020

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-12 863 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 863 600

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-96 059
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-96 059

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 863 600
TOTALT	12 863 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 863 225
Tomt	1 736 775
TOTALT	30 600 000

[Dobbelklikk her for å sette inn årsregnskapet.](#)



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92328471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2022 Byttet ut lysrør med led lamper loft
- 2021 Erstattet gamle varmtvannsberedere med varmtvann via fjernvarme fra Fortum
Montert ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til blokkene
- 2020 Vask av fasade og maling av vinduer, balkongdører og oker vegg mot
Gøteborggt.
Rens av ventilasjonsanlegget
- 2019 Nytt callinganlegg
Oppgradering av infrastruktur garasjeanlegg – lagt til rette for montering av
ladepunkter for elbil
Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård Karlstadgata 6
- 2017 Nytt belegg på tak Karlstadgata 6
Vask av fasade og malt vinduer og balkongdører mot Helgesensgate
Malt vinduer og balkongdører Karlstadgata 6 mot bakgården
Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården
Ny membran og dekke på svalgang Karlstadgata 6 i 3. etasje
- 2016 Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget
- 2015 Ombygging av sykkelkur
Ny utebelysning i bakgården
Maling av balkongdører og vinduer mot Gøteborggata
Utskifting av røykvarslere og pulverapparater i alle leilighetene
- 2014 Montering av nye postkasser
Oppgradering av adgangssystemet for fellesarealer
- 2012 Vask av fasade. Maling av vinduer og balkongdører mot Helgesensgate
- 2011 Maling av søndre fasade og trappeoppgang i Karlstadgata 6. Ny armatur i
trappeoppgang, Karlstadgata
- 2008 Modernisering og oppgradering av heis, rehabilitering av inngangsgallerier
- 2005 Oppmaling av fasade, takrenner og generell oppgradering av fasadeparti
Karlstadgt. 6, samt takpapp og beslag på ubehandlet betongtak over verandaer
i toppetasje
- 2005 Nytt kjøleanlegg for kjøleboder med kuldemedie som tilfredsstillter dagens
miljøkrav
- 2005/06 Reparasjon av taklekkasjer og utbedring av gulv på loft som stedvis er skadet
av vannsamling. Utbedring av betongskader og prosjektering for korrosjons-
behandling av inngangsgallerier



Tillegg sak 8:

Bolig	Økning uten solceller og uten støtte fra Enova, lån 16,22 millioner	Ny husleie	Økning med solceller og med støtte fra Enova, lån 15,2 millioner	Ny husleie
To-roms 57 kvm	1 133	4 682	1 062	4 611
Tre-roms 76 kvm	1 391	5 610	1 304	5 523
Fire-roms 96,5 kvm	1 621	6 439	1 519	6 337
Snitt pr. leilighet	1 440		1 349	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 188 Selskapsnavn: Karlstadgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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