



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 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:	Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

### 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, 22.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		625 872	607 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>625 872</b>	<b>607 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 244	26 243
Annen driftskostnad		449 368	431 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>475 612</b>	<b>457 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 260</b>	<b>150 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 396	7 371
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 396</b>	<b>7 371</b>
Annen finanskostnad		130 884	79 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>79 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 488</b>	<b>-71 871</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 772	78 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 974 866	1 974 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 993 334	1 987 797
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 077	275 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 077	275 147
Sum omløpsmidler		241 077	275 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		462 398	491 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-462 398</b>	<b>-491 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-461 198</b>	<b>-489 970</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 469 608	2 529 741
Øvrig langsiktig gjeld		194 811	189 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 664 419</b>	<b>2 719 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 664 419</b>	<b>2 719 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 352	610
Leverandørgjeld		7 464	32 899
Skyldige offentlige avgifter			-1
Annen kortsiktig gjeld		6 374	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 190</b>	<b>33 508</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 695 609</b>	<b>2 752 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370988

**Enheten**

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

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

**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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		625 872	607 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>625 872</b>	<b>607 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		26 244	26 243
Annen driftskostnad		449 368	431 652
<b>Sum kostnader</b>		<b>475 612</b>	<b>457 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>150 260</b>	<b>150 025</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 396	7 371
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 396</b>	<b>7 371</b>
Annen finanskostnad		130 884	79 242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>130 884</b>	<b>79 242</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-121 488</b>	<b>-71 871</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 772	78 154
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 974 866	1 974 866
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		1 974 868	1 974 868
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		18 466	12 929
Sum finansielle anleggsmidler		18 466	12 929
Sum anleggsmidler		1 993 334	1 987 797
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		241 077	275 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		241 077	275 147
Sum omløpsmidler		241 077	275 147
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		1 200	1 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	462 398	491 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-462 398</b>	<b>-491 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-461 198</b>	<b>-489 970</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 469 608	2 529 741
Øvrig langsiktig gjeld	194 811	189 665
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 664 419</b>	<b>2 719 406</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 664 419</b>	<b>2 719 406</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 352	610
Leverandørgjeld	7 464	32 899
Skyldige offentlige avgifter		-1
Annen kortsiktig gjeld	6 374	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 190</b>	<b>33 508</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 695 609</b>	<b>2 752 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>



Organisasjonsnr: 950 058 579  
KARLSHUS 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3535

Karlshus Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Karlshus 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:

15. april 2024 kl. 18:00, Bøndernes hus.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Karlshus 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret forslår at rådgiver i OBOS, Camilla Larsen velges som møteleder på generalforsamlingen.

### Forslag til vedtak

Camilla Larsen foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamlingen.



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 28 772 til reduksjon udekket tap.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap

**Vedlegg**  
1. Til innkalling.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 23 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 23 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tina Brevig

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Anita Holmen Ottesen
- Miroslav Sztypa

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Liv Rinden
- Solbjørg Antonsen

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Liv Rinden
- Solbjørg Antonsen

Sak 8

## 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:

- leder foreslås

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- forslag til kandidat tas på generalforsamlingen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tina Brevig,	på valg i år	Elgveien 11C
Styremedlem	Line Hagen,	på valg i år	Elgveien 11 A
Styremedlem	Jorunn Anita Holmen Ottesen,	på valg i år	Elgveien 9 A
Varamedlem	Miroslav Sztypa,	på valg i år.	Elgveien 9 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Tina Brevig Elgveien 11C

### Valgkomiteen

Solbjørg Eirin Antonsen

Elgveien 9 B

Liv Marianne Rinden

Elgveien 11 B

### 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 Karlshus Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

53 2

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

Karlshus 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 PWC Østfold.

### Styrets arbeid

Byttet veranda dør i leilighet 9b i september 2023. Styret har hatt befaring i felles garasjen. Opp rydding og fjerning av ting som skal stå der. Postkasse stativet til 9 og 11 er malt. Alle garasjeporter er malt. Styret har også satt i gang et stort prosjekt i forhold til brann sikring felles oppgang 11 og 9. Vinter på tilbud oppstartsdato fra Obos prosjekt.



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flere rentetøknninger på lån i 2023.

### Resultat

Årets resultat **28 772** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler **209 887** (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 980 000 til vedlikehold som omfatter nytt brannvarslingsanlegg.

### Kommunale avgifter i RÅDE kommune

Det er budsjettert kommunale avgifter med 146 000 mot i fjor 138 205.

### Energikostnader

Det er budsjettert med 13 000 mot i fjor 14 696. Dette er strøm for fellesarealer og garasjeanlegget.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlshus Borettslag. Det er budsjettert med 87 000 mot fjorårets 78 652

### Lån

Karlshus Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret. 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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlshus Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karlshus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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.

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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Fil innkalling.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 22. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>241 638</b>	<b>241 552</b>	<b>241 638</b>	<b>209 887</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		28 772	78 154	-138 350	-877 125
Tilbakeføring av avskrivning	13	0	0	625	625
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-60 133	-78 003	-66 000	-57 000
Innsk. øremerk. bankkto		-391	-64	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-31 752</b>	<b>87</b>	<b>-203 725</b>	<b>-933 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>209 887</b>	<b>241 639</b>	<b>37 913</b>	<b>-723 613</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		241 077	275 147		
Kortsiktig gjeld		-31 190	-33 508		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>209 887</b>	<b>241 639</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	625 872	607 920	626 000	710 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>625 872</b>	<b>607 920</b>	<b>626 000</b>	<b>710 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 244	-3 243	-3 300	-3 300
Styrehonorar	4	-23 000	-23 000	-23 000	-23 000
Avskrivninger	13	0	0	-625	-625
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-4 600	-5 900
Forretningsførerhonorar		-40 945	-39 295	-41 000	-43 500
Konsulenthonorar	6	-9 494	-2 993	-3 500	-5 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 400
Drift og vedlikehold	7	-81 154	-105 045	-305 000	-980 000
Forsikringer		-78 652	-69 902	-77 000	-87 000
Festeavgift		-8 056	-7 585	-6 275	-7 500
Kommunale avgifter	8	-138 205	-127 253	-97 000	-146 000
Energi/fyring		-14 696	-13 515	-16 000	-13 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 096	-52 572	-80 000	-70 000
Andre driftskostnader	9	-4 044	-6 719	-5 150	-3 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-475 612</b>	<b>-457 895</b>	<b>-664 850</b>	<b>-1 390 625</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>150 260</b>	<b>150 025</b>	<b>-38 850</b>	<b>-680 625</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 396	7 371	7 000	8 000
Finanskostnader	11	-130 884	-79 242	-106 500	-204 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-121 488</b>	<b>-71 871</b>	<b>-99 500</b>	<b>-196 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 772</b>	<b>78 154</b>	<b>-138 350</b>	<b>-877 125</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		28 772	78 154		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 974 866	1 974 866
Andre varige driftsmidler	13	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		18 466	12 929
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 993 334</b>	<b>1 987 797</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		241 077	275 147
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>241 077</b>	<b>275 147</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Udekket tap	14	-462 398	-491 170
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-461 198</b>	<b>-489 970</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 469 608	2 529 741
Borettsinnskudd	16	176 800	176 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	18 011	12 865
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 664 419</b>	<b>2 719 406</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 465	32 899
Påløpte renter		12 991	610
Påløpte avdrag		4 361	0
Påløpte kostnader		6 374	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 190</b>	<b>33 508</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 234 411</b>	<b>2 262 944</b>
Pantstillelse	18	3 057 661	3 057 661
Garantiansvar		0	0



Råde, 20.03.2024  
Styret i Karlshus Borettslag

Tina Brevig /s/

Line Hagen /s/

Jorunn A. H. Ottesen /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.

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	615 312
Garasjeleie	10 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>625 872</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 244</b>

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

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 23 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 494
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 494</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-23 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 046
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-81 154</b>

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

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

Eiendomsskatt	-33 295
Renovasjonsavgift	-23 785
Kommunale avgifter	-81 126
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-138 205</b>

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

Lokalleie	-1 000
Andre fremmede tjenester	-180
Andre kontorkostnader	-564
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 060
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 044</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	391
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 746
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 396</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-130 884
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-130 884</b>

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

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

Gnr.53/bnr.2

Tomten er festet fra 01.07.1967 med festetid 99 år.

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

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

Kostpris	22 000	
Avskrevet tidligere	-21 999	
		1

**Garasjeanlegg**

Kostpris	13 000	
Avskrevet tidligere	-12 999	
		1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **2****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **0****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2018	-2 880 861	
Nedbetalt tidligere	351 120	
Nedbetalt i år	60 133	
		-2 469 608
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 469 608</b>

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

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

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-18 011
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-18 011</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	176 800
Pantelån	2 469 608
Påløpte avdrag	4 361
<b>TOTALT</b>	<b>2 650 769</b>

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

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



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963188. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av vinduer	Noe utskifting av vinduer i blokk 9 og 11.
2019	Malingsarbeider utvendig	
2018 - 2018	Endevegger og piperehabilitering i 9C	
2017 - 2018	Omlagging av tak	Arbeidet ble ferdigstilt i starten av 2018
2016 - 2016	Installasjon av brannstiger på tak	
2014 - 2015	Skifte av røranlegg	Rørfornyning- rør i rør



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 3535 Selskapsnavn: Karlshus 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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