



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 317 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KARIHAUGEN PARK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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		1 743 352	1 701 183
Sum inntekter		1 743 352	1 701 183
Kostnader			
Lønnskostnad		75 764	82 943
Annen driftskostnad		1 979 043	2 227 216
Sum kostnader		2 054 807	2 310 159
Driftsresultat		-311 455	-608 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 748	964
Sum finansinntekter		5 748	964
Annen finanskostnad		258 892	141 183
Sum finanskostnader		258 892	141 183
Netto finans		-253 145	-140 219
Resultat før skattekostnad		-564 600	-749 195
Årsresultat		-564 600	-749 195
Totalresultat		-564 600	-749 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-564 600	-749 195
Sum overføringer og disponeringer		-564 600	-749 195



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			297 127
Andre fordringer		72 650	-215 530
Sum fordringer		72 650	81 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 902	636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 902	636
Sum omløpsmidler		490 552	82 233
SUM EIENDELER		490 552	82 233

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 622 478	3 057 878
Sum opptjent egenkapital		-3 622 478	-3 057 878
Sum egenkapital		-3 622 478	-3 057 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 725 699	2 634 149
Sum annen langsiktig gjeld		3 725 699	2 634 149
Sum langsiktig gjeld		3 725 699	2 634 149
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 263	3 389
Leverandørgjeld		152 089	382 635
Skyldige offentlige avgifter		1 375	92
Annen kortsiktig gjeld		193 604	119 845
Sum kortsiktig gjeld		387 331	505 961
Sum gjeld		4 113 030	3 140 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 552	82 233



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446081

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 317 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KARIHAUGEN PARK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 743 352	1 701 183
Sum inntekter		1 743 352	1 701 183
Kostnader			
Lønnskostnad		75 764	82 943
Annen driftskostnad		1 979 043	2 227 216
Sum kostnader		2 054 807	2 310 159
Driftsresultat		-311 455	-608 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 748	964
Sum finansinntekter		5 748	964
Annen finanskostnad		258 892	141 183
Sum finanskostnader		258 892	141 183
Netto finans		-253 145	-140 219
Resultat før skattekostnad		-564 600	-749 195
Årsresultat		-564 600	-749 195
Totalresultat		-564 600	-749 195
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-564 600	-749 195
Sum overføringer og disponeringer		-564 600	-749 195



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			297 127
Andre fordringer		72 650	-215 530
Sum fordringer		72 650	81 597
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		417 902	636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		417 902	636
Sum omløpsmidler		490 552	82 233
SUM EIENDELER		490 552	82 233
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 622 478	3 057 878
Sum opptjent egenkapital		-3 622 478	-3 057 878



Sum egenkapital	-3 622 478	-3 057 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 725 699	2 634 149
Sum annen langsiktig gjeld	3 725 699	2 634 149
Sum langsiktig gjeld	3 725 699	2 634 149
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	40 263	3 389
Leverandørgjeld	152 089	382 635
Skyldige offentlige avgifter	1 375	92
Annen kortsiktig gjeld	193 604	119 845
Sum kortsiktig gjeld	387 331	505 961
Sum gjeld	4 113 030	3 140 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	490 552	82 233



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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. 7252

Sameiet Karihaugen Park



Velkommen til årsmøte i Sameiet Karihaugen Park

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:

21. mai 2024 kl. 17:00, Ellingsrud Fritidssklubb, Harald Sohlbergs vei 7, Oslo.

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.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Karihaugen Park



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
Nadir Ali er 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 avkrysset navneliste 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 representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet.



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 udekket tap.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nadir Ali	Harald Sohlbergs Vei 1
Styremedlem	Runar Afseth	Harald Sohlbergs Vei 1
Styremedlem	Stein Frich	Mortensvingen 10
Styremedlem	Gunnar Harald Qvam	Harald Sohlbergs Vei 1
Styremedlem	Mohammad Razzaq	Veksthusfløtten 31

Generelle opplysninger om Sameiet Karihaugen Park

Sameiet består av 49 seksjon7er.

Sameiet Karihaugen Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914317959, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 1219

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Karihaugen Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

I løpet av styreperioden etter fjorårets årsmøte har styret gjennomført fire styremøter. Disse møtene har omhandlet et bredt spekter av saker fra orienteringssaker og behandling av klager til saker for vedtak. Effektiv kommunikasjon er opprettholdt gjennom løpende dialog på vår meldingsplattform og via e-post, noe som har styrket samarbeidet og beslutningsprosessen.

Under årsmøtet ble det vedtatt å innføre kameraovervåkning for å øke sikkerheten i sameiet. Vi har engasjert Proff Security til å installere tre kameraer på utvalgte steder. Vi har også inngått avtale med Proff Security på uttrykning etter forespørsel fra beboere/styret for å håndtere ev. tilfeller av ikke tillatt opphold på sameiets arealer.

For å møte de økte driftskostnadene samt planlegge for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen, ble fellesutgiftene justert. Fellesutgiftene vil sannsynligvis øke noe mer i året som kommer. Dette for å sikre at sameiet ikke bare dekker nåværende utgifter, men også styrker vår økonomiske buffer for fremtiden.

Videre har styret to ledige garasjeplasser til utleie. Interesserte beboere oppfordres til å ta kontakt med styret for mer informasjon.

For å forbedre vaktmestertjenestene, har styret utarbeidet en detaljert vaktmesterinstruks. Dette dokumentet vil være grunnlaget for det kommende anbudet på vaktmestertjenester, og vi sikter mot å velge en leverandør som kan tilby både effektivitet og kvalitet.

Sikkerheten i sameiet har også vært en prioritet, og en HMS-befaring ble gjennomført i perioden. Det ble ikke registrert noen alvorlige avvik, noe som indikerer at våre vedlikeholds- og sikkerhetstiltak er tilstrekkelige.

Styret har dessuten etter forespørsel gjennomført befaring sammen med beboer for å evaluere og planlegge nødvendige utbedringer. Dette for å se undersøke om det er noen utbedringsbehov som må følges opp raskt.

Videre har vi evaluert vår avtale med P-service og besluttet å fortsette samarbeidet som før.

For å håndtere økningen i avfall, har vi også fått utplassert en ekstra beholder for restavfall. Dette tiltaket har redusert problemer med avfall som tidligere ble plassert utenfor kontainerne.

Kort om aktiviteter i tilknytning til varmtvannsanlegget:

Utskifting av varmtvannsanlegg i sameiet Karihaugen Park. Rapport for årsmøtet 21.5.24.

ØV = Østlandske varmesenter AS
VP = Varmepumpe
VVB = Varmtvannsbereder



Sameiet Karihaugen Park

Sameiets varmtvannsanlegg har vært under ombygging og reparasjon siden høsten 2021, først av Østlandske Varmesenter AS, deretter av vår nye leverandør Proterm AS sammen med Olsen Rørlegger AS siden 2022. Arbeidet skulle opprinnelig vært ferdig vinteren 2022, men dette har beklageligvis dratt ut. Her er rapport for aktiviteter siden sameiets forrige årsmøte i fjor:

- Vinter/ vår 2023: Tre VPer (av 5) havarerte, antagelig pga. magnetitt i vannet og til tross for nytt filteranlegg. To av dem ble byttet ut med nye enheter, anlegget ble overtatt ferdig fra Proterm juni 2023 og satt i drift. Bytte av den siste pumpen ble utsatt for å se om det ble produsert nok energi uten, til denne dag er den ikke byttet.
- Høst 2023: Serviceavtale med Proterm opprettet.
- Vinter 2023/2024: En varmpumpe havarerte (VP4). Reparerert av Proterm og satt i drift. VP2 havarerte også, er til nå ikke byttet, vi ser an om varmebehovet stort sett er dekket av de øvrige 3 VPer og eksisterende elkolber.

Etter overtagelse fra Proterm juni 2023 har det fortsatt vært mange driftsproblemer, disse er fulgt opp av Proterm etter hvert som de har dukket opp, men er i skrivende stund fortsatt ikke eliminert. I ettertid kan vi se at deler av problemene kan spores helt tilbake til konstruksjonen av byggets VVS-anlegg og skyldes:

1. Ing. Hollie, som konstruerte byggets opprinnelige VVS-anlegg, brukte materialer som har generert magnetitt i vannet. Dette er harde partikler som skader bevegelige deler. Garantiperioden var på 5 år og utløp i 2019.
2. ØV gjorde uheldig valg av teknisk løsning (Anlegg med 5 mindre enheter i stedet for få store, samt uegnet Daikin ventilstyring etc.).
3. ØV viste seg videre uvillige til å rette opp de punkter som ble påpekt av sameiet og av OPAK i sin rapport etter at anlegget ble satt i prøvedrift. ØV gikk konkurs 2023 og var insolvent, derfor ikke dekning for våre krav.

I skrivende stund er anleggets status i teknisk rom:

To VPer (nr. 3 og 5) er i normal drift og produserer til sine respektive VVBer.

- En VP (nr. 4) har stanset. Proterm er varslet.
- To VPer (nr. 1 og 2) er begge ute av drift. Disse produserer bare til radiatorsystemet, ikke til tappevannssiden. Vi avventer hvorvidt reparasjon er nødvendig eller om varmebehovet dekkes av de øvrige enhetene. I den grad det er et produksjonsunderskudd dekkes dette av installerte elkolber i hver av 5 VVBer (tappevannssiden) samt av elkjelen (radiatorsiden). Dette er tilstrekkelig for å sikre nok produksjon, men er ikke tilfredsstillende på sikt pga dårlig driftsøkonomi.

Gjenstående arbeid for å få byggets varmtvannsanlegg tilbake til pålitelig og økonomisk drift blir å eliminere de mange VP-stopp. Proterm følger opp fortløpende. Det er en usikker tidshorisont for når dette er endelig ferdig, men styret ser for seg at det vil skje i løpet av de nærmeste par måneder.

Styret takker for tilliten i denne perioden og ser frem til å fortsette arbeidet for å sikre et trygt og godt bomiljø for alle beboere.



Sameiet Karihaugen Park

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt avdrag i 2023 med kr 208.450,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 103.221,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Sameiet Karihaugen Park har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Karihaugen Park



Til årsmøtet i Sameiet Karihaugen Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Karihaugen Park som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 mistligheter 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sameiet Karihaugen Park



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 hethet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utisiktede 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 utisiktede 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. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor

2 / 2



Sameiet Karihaugen Park

SAMEIET KARIHAUGEN PARK ORG.NR. 914 317 959, KUNDENR. 7252

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 737 852	1 634 752	1 743 000	2 111 000
Andre inntekter	3	5 500	66 431	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 743 352	1 701 183	1 743 000	2 111 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 764	-17 943	-9 929	-9 165
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-7 875	-6 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 245	-96 375	-99 000	-104 500
Konsulenthonorar		0	-12 338	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-802 856	-1 111 649	-190 000	-200 000
Forsikringer		-124 905	-115 819	-130 000	-135 000
Kommunale avgifter	8	-423 658	-355 504	-408 000	-491 000
Energi/fyring		0	-56 795	-65 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 900	-281 651	-270 000	-283 000
Andre driftskostnader	9	-252 104	-189 211	-200 000	-197 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 054 807	-2 310 159	-1 463 429	-1 558 265
DRIFTSRESULTAT		-311 455	-608 976	279 571	552 735
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 748	964	0	0
Finanskostnader	11	-258 892	-141 183	-154 000	-271 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-253 145	-140 219	-154 000	-271 000
ÅRSRESULTAT		-564 600	-749 195	125 571	281 735
Overføringer:					
Udekket tap		-564 600	-749 195		



Sameiet Karihaugen Park

SAMEIET KARIHAUGEN PARK
ORG.NR. 914 317 959, KUNDENR. 7252

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		200	11 673
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		72 450	69 889
Driftskonto OBOS-banken		216 070	177
Sparekonto OBOS-banken		201 832	459
SUM OMLØPSMIDLER		490 552	82 233
<hr/>			
SUM EIENDELER		490 552	82 233
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 622 478	-3 057 878
SUM EGENKAPITAL		-3 622 478	-3 057 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 725 699	2 634 149
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 725 699	2 634 149
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 764	26 048
Leverandørgjeld		152 089	382 635
Skyldige offentlige avgifter		1 375	92
Påløpte renter		24 269	3 389
Påløpte avdrag		15 994	0
Energiavregning	14	145 090	93 145
Annen kortsiktig gjeld	15	9 750	652
SUM KORTSIKTIG GJELD		387 331	505 961
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 552	82 233

0 0



Sameiet Karihaugen Park

Pantstillelse		
Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.05.2024
Styret i Sameiet Karihaugen Park

Nadir Ali /s/	Runar Afseth /s/	Stein Frich /s/
Gunnar Harald Qvam /s//	Mohammad Razzaq /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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



Sameiet Karihaugen Park

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 484 616
TV	134 064
Bredbånd	69 972
Garasjeleie	51 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 739 852

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 737 852

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

P-Service	4 700
Fjerning av hensatt søppel	800
SUM ANDRE INNTEKTER	5 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-1 401
Arbeidsgiveravgift	-9 363
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 764

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 65 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.



Sameiet Karihaugen Park

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Proterm AS	-554 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-554 750
Drift/vedlikehold bygninger	-20 107
Drift/vedlikehold VVS	-22 628
Drift/vedlikehold elektro	-34 788
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 088
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 342
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 296
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 839
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-802 856

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-262 237
Renovasjonsavgift	-161 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-423 658

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-700
Vaktmestertjenester	-62 321
Vakthold	-71 250
Renhold ved firmaer	-71 565
Snørydding	-19 021
Gressklipping	-5 993
Andre fremmede tjenester	-839
Andre kontorkostnader	-4 813
Telefon, annet	-665
Bilgodtgjørelse	-9 254
Reisekostnader	-2 411
Bankgebyr	-3 274
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-252 104

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 373
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	914
SUM FINANSINNTEKTER	5 748



Sameiet Karihaugen Park

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-137 283
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-32 216
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-85 016
Renter på leverandørgjeld	-4 377
SUM FINANSKOSTNADER	-258 892

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	350 844
Nedbetalt i år	176 938
	-1 972 218

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022	-500 000
Nedbetalt tidligere	15 007
Nedbetalt i år	17 114
	-467 879

OBOS-Banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 300 000
Nedbetalt i år	14 398
	-1 285 602
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 725 699



Sameiet Karihaugen Park

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-475 845
SUM INNETEKTER	-475 845

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader	34 808
Strømkostnader	295 947
SUM KOSTNADER	330 755

SUM ENERGIAVREGNING	-145 090
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-9 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 750



Sameiet Karihaugen Park

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: karihaugenpark@styrommet.no

Vibbo

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring, med polisenummer 866304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 7252 Selskapsnavn: Sameiet Karihaugen Park

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.