



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 701 183	1 313 160
Sum inntekter		1 701 183	1 313 160
Kostnader			
Lønnskostnad		82 943	138 716
Annen driftskostnad		2 227 216	1 366 825
Sum kostnader		2 310 159	1 505 541
Driftsresultat		-608 976	-192 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		964	886
Sum finansinntekter		964	886
Annen finanskostnad		141 183	92 981
Sum finanskostnader		141 183	92 981
Netto finans		-140 219	-92 095
Ordinært resultat før skattekostnad		-749 195	-284 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		-749 195	-284 476
Årsresultat		-749 195	-284 476
Totalresultat		-749 195	-284 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-749 195	-284 476
Sum overføringer og disponeringer		-749 195	-284 476



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	297 092
Andre fordringer		-215 530	149 828
Sum fordringer		81 597	446 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636	1 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636	1 695
Sum omløpsmidler		82 233	448 615
SUM EIENDELER		82 233	448 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 057 878	2 308 683
Sum opptjent egenkapital		-3 057 878	-2 308 683
Sum egenkapital		-3 057 878	-2 308 683
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 634 149	2 307 313
Sum annen langsiktig gjeld		2 634 149	2 307 313
Sum langsiktig gjeld		2 634 149	2 307 313
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 389	505
Leverandørgjeld		382 635	416 604
Skyldige offentlige avgifter		92	3 189
Annen kortsiktig gjeld		119 845	29 687
Sum kortsiktig gjeld		505 961	449 985
Sum gjeld		3 140 110	2 757 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 233	448 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365654

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 317 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KARIHAUGEN PARK
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 701 183	1 313 160
Sum inntekter		1 701 183	1 313 160
Kostnader			
Lønnskostnad		82 943	138 716
Annen driftskostnad		2 227 216	1 366 825
Sum kostnader		2 310 159	1 505 541
Driftsresultat		-608 976	-192 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		964	886
Sum finansinntekter		964	886
Annen finanskostnad		141 183	92 981
Sum finanskostnader		141 183	92 981
Netto finans		-140 219	-92 095
Ordinært resultat før skattekostnad		-749 195	-284 476
Ordinært resultat etter skattekostnad		-749 195	-284 476
Årsresultat		-749 195	-284 476
Totalresultat		-749 195	-284 476
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-749 195	-284 476
Sum overføringer og disponeringer		-749 195	-284 476



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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	297 092
Andre fordringer		-215 530	149 828
Sum fordringer		81 597	446 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		636	1 695
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		636	1 695
Sum omløpsmidler		82 233	448 615
SUM EIENDELER		82 233	448 615
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 057 878	2 308 683
Sum opptjent egenkapital		-3 057 878	-2 308 683



Sum egenkapital	-3 057 878	-2 308 683
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 634 149	2 307 313
Sum annen langsiktig gjeld	2 634 149	2 307 313
Sum langsiktig gjeld	2 634 149	2 307 313
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 389	505
Leverandørgjeld	382 635	416 604
Skyldige offentlige avgifter	92	3 189
Annen kortsiktig gjeld	119 845	29 687
Sum kortsiktig gjeld	505 961	449 985
Sum gjeld	3 140 110	2 757 298
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	82 233	448 615



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
0.75

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 2023

7252 Sameiet Karihaugen Park





Til seksjonseierne i Sameiet Karihaugen Park

Velkommen til årsmøte, tirsdag 11. april 2023 kl. 18.30-20.00 i Ellingsrud Fritidsklubb, Harald Sohlbergs vei 7, Oslo

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Karihaugen Park det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Karihaugen Park
avholdes tirsdag 11. april 2023 kl. 18.30-20.00 i Ellingsrud Fritidsklubb,
Harald Sohlbergs vei 7, Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Kameraovervåking – forslagsstiller: styret

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av varamedlem for 1 år

Oslo, 23.03.2023

Styret i Sameiet Karihaugen Park

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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
Varamedlem	Zulfiqar Ahmed Gondal	Nedre Prinsdals Vei 42

Generelle opplysninger om Sameiet Karihaugen Park

Sameiet består av 49 seksjoner.

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Styremøter

Det er avholdt 8 styremøter der styresakene er blitt behandlet. I tillegg til disse er det avholdt budsjett- og regnskapsmøte med Obos. Det er behandlet en rekke saker av ordinær karakter, som f.eks. nøkkelbestilling, naboklager, oppfølging av vaktmester og vasketjenesten. Nedenfor er blant de mest sentrale gjengitt:

Vibbo

Innføring av Vibbo som effektiv kommunikasjonskanal ut mot eiere og beboere, og henvendelser til styret

Ny avtale med Telenor

Forhandlet frem en rimeligere pris på eksisterende bredbånd og TV-abonnement fra Telenor. Inkluderte også ny og oppgradert TV-boks og trådløs ruter uten ekstra kostnad.

Opprydding - postkasseskilt

Opprydding i navneskilt på postkassene, slik at de er visuelt penere og lettere for postmannen å finne riktig postkasse

Avtale med vaktelskap

Det er inngått avtale med vaktelskap med uttrykning. Foranledning til dette var henvendelser om at eksterne ungdommer oppholdt seg i oppgangene som både skitnet til fellesareal, og skapte utrygghet blant enkelte. Samtlige kan kontakte vaktelskapet for å få kastet ut ungdommer og andre som ikke hører til i sameiet.

Oppgradering av varmtvannsanlegget

Styret har måttet finne ny installatør for å modifisere og fullføre anlegget til ferdig status.

Vi opprettet leverings- og installasjonsavtale med Proterm AS høsten 2022, og arbeidet er i skrivende stund delvis ferdig.

Anlegget har i hele perioden vært i drift, men varmpumpene har vært bare delvis i funksjon, underskuddet i varmeproduksjonen har derfor vært dekket inn av eksisterende varmekolber.

Dette er mer uøkonomisk enn bruk av varmpumper alene, som er anleggets hensikt.

Sameiets strømregninger har derfor vært høyere i 2021 og -22 enn hvis varmpumpene hadde vært satt i full drift da de skulle.

Modifisert og fullført anlegg er lovet ferdig sommer/høst 2023, og styret forventer da at kostnadsnivået videre fremover vil gjenspeile sparepotensialet som et fullt fungerende varmpumpesystem tilsier.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 749.196,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble i 2022 nedbetalt avdrag med kr 173.164,-.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 423.728,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023.

Tiltakene innebærer bl.a. effektivert låneopptak.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 inneholder 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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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, 12. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 634 752	1 301 065	1 495 000	1 743 000
Andre inntekter	3	66 431	12 095	5 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 701 183	1 313 160	1 500 000	1 743 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 943	-53 716	-22 710	-9 929
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-6 340	-6 000	-6 500
Andre honorarer		0	-20 000	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-96 375	-93 658	-95 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-12 338	-131 005	-105 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 111 649	-188 675	-189 000	-190 000
Forsikringer		-115 819	-106 830	-110 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-355 504	-341 142	-350 000	-408 000
Energi/fyring	10	-56 795	-37 239	-70 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-281 651	-272 828	-270 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-189 211	-189 108	-191 700	-200 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 310 159	-1 505 541	-1 534 410	-1 463 429
DRIFTSRESULTAT		-608 976	-192 381	-34 410	279 571
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	964	886	4 200	0
Finanskostnader	13	-141 183	-92 981	-110 600	-154 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-140 219	-92 095	-106 400	-154 000
ÅRSRESULTAT		-749 195	-284 476	-140 810	125 571
Overføringer:					
Udekket tap		-749 195	-284 476		

SAMEIET KARIHAUGEN PARK

**ORG.NR. 914 317 959, KUNDENR. 7252****BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 673	59
Kundefordringer	14	35	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 889	70 412
Andre kortsiktige fordringer		0	71 589
Energiavregning		0	304 859
Driftskonto OBOS-banken		177	3
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 237
Sparekonto OBOS-banken		459	455
SUM OMLØPSMIDLER		82 233	448 614
SUM EIENDELER		82 233	448 614
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 057 878	-2 308 683
SUM EGENKAPITAL		-3 057 878	-2 308 683
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 634 149	2 307 313
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 634 149	2 307 313
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 048	25 623
Leverandørgjeld		382 635	416 604
Skyldige offentlige avgifter	17	92	3 189
Påløpte renter		3 389	505
Energiavregning	18	93 145	0
Annen kortsiktig gjeld	19	652	4 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		505 961	449 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		82 233	448 614

0

0



12

Sameiet Karihaugen Park

Pantstillelse
Garantiansvar

0 0

Oslo, 23.03.2023
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.

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. 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.

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

Felleskostnader	1 381 516
TV	134 064
Bredbånd	69 972
Garasje	54 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 639 552

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 634 752

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forsikringsoppgjør	57 461
Salg av nøkler	370
P-Service	8 600
SUM ANDRE INNTEKTER	66 431

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 217
Påløpte feriepenger	-652
Fri bil, tlf etc.	-1 367
Arbeidsgiveravgift	-10 185
Yrkesskadeforsikring	-521
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 943

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 869
SUM KONSULENTHONORAR	-12 338

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Proterm AS	-593 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-593 750
Drift/vedlikehold bygninger	-80 600
Drift/vedlikehold VVS	-25 925
Drift/vedlikehold elektro	-173 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 488
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-82 590
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 978
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 763
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 785
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 111 649

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 652
Renovasjonsavgift	-142 851
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-355 504

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-56 795
SUM ENERGI / FYRING	-56 795

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 955
Lyspærer og sikringer	-3 343
Vaktmestertjenester	-46 256
Renhold ved firmaer	-98 093
Snørydding	-17 548
Andre fremmede tjenester	-1 056
Trykksaker	-220
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-3 782
Telefon, annet	-320
Porto	-940
Bilgodtgjørelse	-9 027
Reisekostnader	-524
Bankgebyr	-3 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 211

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	701
SUM FINANSINNTEKTER	964

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-109 808
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-25 272
Renter på leverandørgjeld	-6 103
SUM FINANSKOSTNADER	-141 183

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Faktura til Østlanske varmesenter AS vedr. tvangsmulkt	297 092
Fakturaen er ikke inntektsført i regnskapet 2022 da leverandør har gått konkurs	-297 092
Purregebyr	35
SUM KUNDEFORDRINGER	35

NOTE: 15**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.

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	192 687
Nedbetalt i år	158 157



-2 149 156

OBOS-Banken, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022

-500 000

Nedbetalt i år

15 007

-484 993

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 634 149

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift

-92

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-92

NOTE: 18

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-390 022

SUM INNETEKTER

-390 022

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader

32 587

Strømkostnader

264 291

SUM KOSTNADER

296 877

SUM ENERGIAVREGNING

-93 145

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: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger

-652

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-652



INNKOMNE FORSLAG

A.

Kameraovervåking – forslagsstiller: styret

Forslag til vedtektsendring – overvåkningskamera

Etter føring fra Datatilsynets nettside:

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar en helt ny vedtektsbestemmelse om kameraovervåking, som tas inn i vedtektene med følgende ordlyd:

“Sameiet kan ha kameraovervåking på sameiets fellesareal, inkludert uteområde. Bruken skal være rettet mot skadeverk, hærverk, forsøpling, og andre HMS-forhold. Hensikten skal både være preventiv, samt for oppfølging av eventuelle forhold som blir avdekket.”

Flertallskrav:

Kvalifisert flertall (2/3)



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 Utskifting varmeanlegg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
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.



7252 Sameiet Karihaugen Park

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)