



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 313 160	1 296 488
Sum inntekter		1 313 160	1 296 488
Kostnader			
Lønnskostnad		118 716	79 870
Annen driftskostnad		1 386 825	4 303 176
Sum kostnader		1 505 541	4 383 046
Driftsresultat		-192 381	-3 086 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		886	3 811
Sum finansinntekter		886	3 811
Annen finanskostnad		92 981	18 660
Sum finanskostnader		92 981	18 660
Netto finans		-92 095	-14 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 476	-3 101 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-284 476	-3 101 407
Årsresultat		-284 476	-3 101 407
Totalresultat		-284 476	-3 101 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 476	-3 101 407
Sum overføringer og disponeringer		-284 476	-3 101 407



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		297 092	1 830
Andre fordringer		149 828	66 457
Sum fordringer		446 920	68 287
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695	1 081 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695	1 081 526
Sum omløpsmidler		448 615	1 149 813
SUM EIENDELER		448 615	1 149 813

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 308 683	2 024 207
Sum opptjent egenkapital		-2 308 683	-2 024 207
Sum egenkapital		-2 308 683	-2 024 207
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 307 313	2 472 222
Sum annen langsiktig gjeld		2 307 313	2 472 222
Sum langsiktig gjeld		2 307 313	2 472 222
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		505	521
Leverandørgjeld		416 604	613 694
Skyldige offentlige avgifter		3 189	
Annen kortsiktig gjeld		29 687	87 582
Sum kortsiktig gjeld		449 985	701 798
Sum gjeld		2 757 298	3 174 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 615	1 149 813



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 903316

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.08.2022



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 313 160	1 296 488
Sum inntekter		1 313 160	1 296 488
Kostnader			
Lønnskostnad		118 716	79 870
Annen driftskostnad		1 386 825	4 303 176
Sum kostnader		1 505 541	4 383 046
Driftsresultat		-192 381	-3 086 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		886	3 811
Sum finansinntekter		886	3 811
Annen finanskostnad		92 981	18 660
Sum finanskostnader		92 981	18 660
Netto finans		-92 095	-14 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-284 476	-3 101 407
Ordinært resultat etter skattekostnad		-284 476	-3 101 407
Årsresultat		-284 476	-3 101 407
Totalresultat		-284 476	-3 101 407
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 476	-3 101 407
Sum overføringer og disponeringer		-284 476	-3 101 407



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		297 092	1 830
Andre fordringer		149 828	66 457
Sum fordringer		446 920	68 287
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695	1 081 526
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 695	1 081 526
Sum omløpsmidler		448 615	1 149 813
SUM EIENDELER		448 615	1 149 813
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 308 683	2 024 207
Sum opptjent egenkapital		-2 308 683	-2 024 207



Sum egenkapital	-2 308 683	-2 024 207
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 307 313	2 472 222
Sum annen langsiktig gjeld	2 307 313	2 472 222
Sum langsiktig gjeld	2 307 313	2 472 222
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	505	521
Leverandørgjeld	416 604	613 694
Skyldige offentlige avgifter	3 189	
Annen kortsiktig gjeld	29 687	87 582
Sum kortsiktig gjeld	449 985	701 798
Sum gjeld	2 757 298	3 174 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	448 615	1 149 813



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



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 2022

7252 Sameiet Karihaugen Park





Til seksjonseierne i Sameiet Karihaugen Park

Velkommen til årsmøte, tirsdag 10. mai 2022 kl. 18.30 i Ellingsrud Fritidsklubb

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 10. mai 2022 kl. 18.30 i Ellingsrud Fritidsklubb**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Status Østlandske Varmesentral – informasjonssak fra styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 25.04.2022
Styret i Sameiet Karihaugen Park

Mohammad Razzaq /s/ Morten Hagen Blokkdal /s/ Kishankumar Chudasama /s/

Stein Frich /s/ Trond Jensen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mohammad Razzaq	Veksthusfløtten 31
Styremedlem	Morten Hagen Blokkdal	Harald Sohlbergs Vei 1
Styremedlem	Kishankumar Chudasama	Bjerkejordet 13
Styremedlem	Stein Frich	Mortensvingen 10
Styremedlem	Trond Jensen	Harald Sohlbergs Vei 1
Varamedlem	Zulfiqar Ahmed Gondal	Nedre Prinsdals Vei 42

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Harald Sohlbergs Vei 1

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



STYRETS ARBEID

Styrets arbeid omfatter løpende oppfølging av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelser av henvendelser fra eiere/beboere og generelt, oppfølging av klageforhold m.m., samt kontakt med forretningsfører.

I perioden har styret hatt mye ekstra arbeid med oppfølging av Østlandske Varmesentral, hvor arbeidene fremdeles ikke er ferdigstilt.

Det vil bli gitt nærmere informasjon om status i denne saken på årsmøtet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.313.160,- i samsvar med budsjettet..

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.505.541,-.

Dette er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til konsulentkostnader omfattende juridisk bistand og OPAK.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 284.476,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble nedbetalt avdrag med kr 164.900,- i 2021.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

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

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 1.371,-..

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20% fra 01.06.2022.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 189.000,- til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er tatt høyde for økninger i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Karihaugen Park.

Lån

Sameiet Karihaugen Park har lån i OBOS-banken.

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 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning i innkreving til felleskostnader fra 01.06.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Karihaugen Park

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Karihaugen Parks årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 31. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 301 065	1 289 088	1 289 000	1 639 3400
Andre inntekter	3	12 095	7 400	12 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 313 160	1 296 488	1 301 000	1 644 340
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 716	-9 870	-14 805	-22 710
Styrehonorar	5	-65 000	-70 000	-65 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 340	-4 625	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-20 000	0	-30 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-93 658	-91 065	-93 200	-95 000
Konsulenthonorar	7	-131 005	-14 586	-15 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-188 675	-3 286 281	-267 000	-189 000
Forsikringer		-106 830	-102 165	-105 536	-110 000
Kommunale avgifter	9	-341 142	-336 104	-339 100	-350 000
Energi/fyring	10	-37 239	-21 278	-40 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 828	-256 167	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-189 108	-190 905	-176 000	-191 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 505 541	-4 383 046	-1 411 641	-1 534 410
DRIFTSRESULTAT		-192 381	-3 086 558	-110 641	109 930
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	886	3 811	0	4 200
Finanskostnader	13	-92 981	-18 660	-92 000	-110 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 095	-14 849	-92 000	-106 400
ÅRSRESULTAT		-284 476	-3 101 407	-202 641	3 530
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 077 200		
Udekket tap		-284 476	-2 024 207		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		59	455
Kundefordringer	16	0	1 830
Andre kortsiktige fordringer	17	71 589	0
Forskuddsbetalte kostnader		70 412	66 002
Energiavregning	19	304 859	0
Driftskonto OBOS-banken		3	349 160
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 237	4 160
Sparekonto OBOS-banken		455	728 206
SUM OMLØPSMIDLER		448 614	1 149 813
<hr/>			
SUM EIENDELER		448 614	1 149 813
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 308 683	-2 024 207
SUM EGENKAPITAL		-2 308 683	-2 024 207
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 307 313	2 472 222
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 307 313	2 472 222
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 623	18 751
Leverandørgjeld		416 604	613 694
Skyldige offentlige avgifter	18	3 189	0
Påløpte renter		505	521
Energiavregning		0	19 344
Annen kortsiktig gjeld	20	4 064	49 488
SUM KORTSIKTIG GJELD		449 985	701 798
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 614	1 149 813
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2022

Styret i Sameiet Karihaugen Park

Mohammad Razzaq /s/

Morten Hagen Blokkdal /s/

Trond Jensen /s/

Stein Frich /s/

Kishankumar Chudasama /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 048 229
Digital-TV	134 064
Bredbånd	69 972
Garasje	50 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 302 665

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 301 065

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	3 860
P-Service	8 200
SUM ANDRE INNETEKTER	12 095

**NOTE: 2****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 510
Påløpte feriepenger	-4 064
Arbeidsgiveravgift	-17 142
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 716

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 2020/2021, og er på kr 65 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 340.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-59 375
OPAK AS	-60 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 630
SUM KONSULENTHONORAR	-131 005

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 696
Drift/vedlikehold elektro	-12 488
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-998
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 890
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 230
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 397
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-188 675

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 718
Renovasjonsavgift	-141 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-341 142

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-37 239
SUM ENERGI / FYRING	-37 239

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 418
Driftsmateriell	-4 456
Lyspærer og sikringer	-14 330
Vaktmestertjenester	-41 863
Renhold ved firmaer	-95 954
Snørydding	-16 173
Andre fremmede tjenester	-274
Kontor- og datarekvisita	-1 901
Trykksaker	-1 014
Telefon, annet	-212
Porto	-1 882
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 399
Bank- og kortgebyr	-3 234
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-189 108

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	437
SUM FINANSINNTEKTER	886

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 411
Renter på leverandørgjeld	-570
SUM FINANSKOSTNADER	-92 981

NOTE: 14**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, 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.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 27 778

Nedbetalt i år 164 909

-2 307 313**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -2 307 313**

NOTE: 16**KUNDEFORDRINGER**

Faktura til Østlandske varmesenter AS vedr. tvangsmulkt 297 092

Fakturaen er ikke inntektsført i regnskapet 2021 grunnet tvist med leverandør -297 092

SUM KUNDEFORDRINGER 0

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kreditnota fra Østlandske varmesenter AS 71 589

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 71 589

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -1 237

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 952

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -3 189

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -334 428

SUM INNETEKTER -334 428

KOSTNADER

Techem administrasjonskostnader 31 309

Strømkostnader 607 979

SUM KOSTNADER 639 287

SUM ENERGIAVREGNING 304 859

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



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: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-4 064
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 064



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, blir seksjonseier belastet hele 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Karihaugen Park er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

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: oeef@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)