



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 306 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOSEiendomsforvaltning 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 01.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 954 760	925 729
Sum inntekter		1 954 760	925 729
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 012 881	1 216 878
Sum kostnader		1 081 341	1 285 338
Driftsresultat		873 419	-359 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 184	92 146
Sum finansinntekter		17 184	92 146
Annen finanskostnad		92 380	78 339
Sum finanskostnader		92 380	78 339
Netto finans		-75 196	13 807
Ordinært resultat før skattekostnad		798 223	-345 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		798 223	-345 802
Årsresultat		798 223	-345 802
Totalresultat		798 223	-345 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		798 223	-345 802
Sum overføringer og disponeringer		798 223	-345 802



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			7 640
Andre fordringer		19 612	3 992
Sum fordringer		19 612	11 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 199	204 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 199	204 879
Sum omløpsmidler		752 812	216 511
SUM EIENDELER		752 812	216 511

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		1 147 182	1 945 405
Sum opptjent egenkapital		-1 147 182	-1 945 405
Sum egenkapital		-1 147 182	-1 945 405
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 833 081	2 038 314
Sum annen langsiktig gjeld		1 833 081	2 038 314
Sum langsiktig gjeld		1 833 081	2 038 314
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		606	424
Leverandørgjeld		43 008	165
Annen kortsiktig gjeld		23 299	123 013
Sum kortsiktig gjeld		66 913	123 602
Sum gjeld		1 899 994	2 161 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		752 812	216 511



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 436006

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 306 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOSEiendomsforvaltning 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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 954 760	925 729
Sum inntekter		1 954 760	925 729
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 012 881	1 216 878
Sum kostnader		1 081 341	1 285 338
Driftsresultat		873 419	-359 609
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 184	92 146
Sum finansinntekter		17 184	92 146
Annen finanskostnad		92 380	78 339
Sum finanskostnader		92 380	78 339
Netto finans		-75 196	13 807
Ordinært resultat før skattekostnad		798 223	-345 802
Ordinært resultat etter skattekostnad		798 223	-345 802
Årsresultat		798 223	-345 802
Totalresultat		798 223	-345 802
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		798 223	-345 802
Sum overføringer og disponeringer		798 223	-345 802



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

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			7 640
Andre fordringer		19 612	3 992
Sum fordringer		19 612	11 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 199	204 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 199	204 879
Sum omløpsmidler		752 812	216 511
SUM EIENDELER		752 812	216 511
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 147 182	1 945 405
Sum opptjent egenkapital		-1 147 182	-1 945 405



Sum egenkapital	-1 147 182	-1 945 405
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 833 081	2 038 314
Sum annen langsiktig gjeld	1 833 081	2 038 314
Sum langsiktig gjeld	1 833 081	2 038 314
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	606	424
Leverandørgjeld	43 008	165
Annen kortsiktig gjeld	23 299	123 013
Sum kortsiktig gjeld	66 913	123 602
Sum gjeld	1 899 994	2 161 916
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	752 812	216 511



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

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 2023

Karihaugen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 15. mai 2023

Selskapsnummer: 5731





Velkommen til årsmøte i Karihaugen Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5731>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Karihaugen Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Muhammad Saeed Khan foreslås

Forslag til vedtak

Muhammad Saeed Khan er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5731 - Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Daniel Sollie Hansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Muhammad Saeed Khan
Saeed ønsker å fortsette som styremedlem.
- Yusuf Yildiz
Yusuf har vært i styret i mange år tidligere og har gjort en veldig god jobb.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Sæther	Tunveien 97
Styremedlem	Muhammad Saeed Khan	Harald Sohlbergs Vei 5 B
Styremedlem	Lasse Løvkvam	Valhallveien 8 G

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Karihaugen Boligsameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Karihaugen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988306029, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 1197

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

Karihaugen Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøtet gjennomført 6 styremøter digitalt. Her er noen av de største sakene:

- Avtale med OBOS OpenNet om felles Internett-avtale er gjennomført iht årsmøtevedtak. Se mer informasjon her: [Karihaugen Boligsameie | OBOS OpenNet](#)
- Styret har inngått avtale med Sfty om brannvarsling i fellesområdet og i hver seksjon. Brannvarslerne blir da koblet sammen slik at alle seksjonseiere blir varslet om det oppstår røyk i en av seksjonene. I 2022 ble alle seksjoner og fellesområder gjennomgått mhp brannslukningsutstyr. Så godt som alle brannslukningsapparatene i seksjonene var utgått på dato og trolig ubrukelige. Dette understreker nødvendigheten av en sentral kontroll over utstyr som sikrer adekvat brannberedskap i sameiet. Gjennom brannvarslingsanlegget fra Sfty hever sameiet beredskapsnivået betydelig og sikrer sameiet verdier. Det er også mulig å, på en enklere måte, legge til varsling om vannlekkasjer i blokka på et senere tidspunkt.

Andre tiltak som er gjort i perioden:

- Byttet låssylindere for alle tre utgangsdører og dørvrider for hovedinngangen. Det var store problemer med utgangsdørene og det var nødvendig å bytte låssylindere. Dette har løst problemene med dørene.

Byggeprosjekt ved Joker

Ellingsrud AS, som blant annet eier parkeringsplassene vi bruker, planlegger å bygge en ny blokk der Joker står i dag. Det er også da planlagt å erstatte dagens utendørs parkeringsplasser med innendørs parkeringsplasser. De bruker arkitektkontoret Dyrvik AS som styret har kommunisert med. De ønsket i den forbindelse å kjøpe en del av sameiets parkeringsrettigheter for å slippe å bygge ut parkeringsplasser for samtlige seksjoner. Styret la ut ønsket på Vibbo i november 2022. Resultatet av avstemmingen ble at det var for få seksjonseiere som stemte for en slik løsning til at Ellingsrud AS ikke anså det som aktuelt å gå videre med dette.

Fremtidige planer:

Det anbefales på kort sikt utskifting/vedlikehold av tak mellom 1. og 2. etasje. Her kan det samle seg mye vann ved nedbør og avrenningen er ikke tilfredsstillende pr i dag. Det er også anbefalt å gjennomføre rensing av lufteventiler på kort sikt.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 685.899, -

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 345.000, - til vedlikehold.

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 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karihaugen Boligsameie.

Lån

Karihaugen Boligsameie 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Karihaugen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Karihaugen Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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>

Penneo Dokumentnøkkel: FNH5I-FNWL4-8N56F-ALABA-JD3N5-GIHET



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FNH5I-FNWL4-8N56F-ALABA-JD3N5-GJHE1



KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 306 029, KUNDENR. 5731

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 954 760	925 728	1 943 000	1 506 000
Andre inntekter		0	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 954 760	925 729	1 943 000	1 506 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 007	-7 123	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-83 480	-81 125	-83 500	-88 000
Konsulenthonorar	6	-1 389	-36 624	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-125 064	-271 790	-554 000	-345 000
Forsikringer		-120 177	-125 950	-138 000	-139 000
Kommunale avgifter	8	-233 024	-224 175	-230 500	-267 500
Energi/fyring		-201 368	-223 437	-170 000	-189 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 656	0	0	0
Andre driftskostnader	9	-226 717	-246 654	-187 200	-231 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 081 341	-1 285 338	-1 449 160	-1 345 960
DRIFTSRESULTAT FØR ADM AVT:		873 419	-359 609	493 840	160 040
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		873 419	-359 609	493 840	160 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 184	92 146	12 000	15 000
Finanskostnader	11	-92 380	-78 339	-75 000	-102 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 196	13 807	-63 000	-87 000
ÅRSRESULTAT		798 223	-345 802	430 840	73 040
Overføringer:					
Udekket tap		0	-345 802		
Til annen egenkapital		798 223	0		

KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 306 029, KUNDENR. 5731



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 291	0
Kundefordringer		0	7 640
Forskuddsbetalte kostnader		14 259	11 278
Andre kortsiktige fordringer	12	1 062	-7 286
Driftskonto OBOS-banken		733 199	204 879
SUM OMLØPSMIDLER		752 812	216 511
SUM EIENDELER		752 812	216 511
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13, 14	-1 147 182	-1 945 405
SUM EGENKAPITAL		-1 147 182	-1 945 405
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 833 081	2 038 314
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 833 081	2 038 314
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 299	96 531
Leverandørgjeld		43 008	165
Påløpte renter		606	424
Annen kortsiktig gjeld		0	26 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 913	123 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		752 812	216 511
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.03.2023

Styret i Karihaugen Boligsameie

Vegard Sæther/s/

Muhammad Saeed Khan/s/

Lasse Løvkvam/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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

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

Felleskostnader	1 157 148
Kapitalinnkalling	499 999
Lånekostnad 2	210 107
Lånekostnad 1	79 752
Reg.IN light lån 2	4 576
Reg.IN light lån 1	3 178
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 954 760

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 007.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 389
SUM KONSULENTHONORAR	-1 389

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 230
Drift/vedlikehold elektro	-9 431
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 403
Egenandel forsikring	10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-125 064

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-128 446
Renovasjonsavgift	-104 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-233 024

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

Container	-9 794
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 343
Lyspærer og sikringer	-1 125
Vaktmestertjenester	-60 315
Vakthold	-8 204
Renhold ved firmaer	-90 465
Snørydding	-23 884
Andre fremmede tjenester	-11 885
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-32
Porto	-200
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 723
Konstaterte tap	-86
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-226 717

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 109
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 982
SUM FINANSINTEKTER	17 184

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 380
SUM FINANSKOSTNADER	-92 380

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	1 027
Periodisering purregebyr	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 062

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-959 625
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-187 557
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 147 182

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

**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.

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	746 438	
Nedbetalt i år	47 957	
		-705 605

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2013	-2 581 480	
Nedbetalt tidligere	1 296 728	
Nedbetalt i år	157 276	
		-1 127 476

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 833 081
------------------------------------	--	-------------------



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77473463. 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, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2026	Vedlikeholdsplan	Avtale om forenklet vedlikeholdsplan med OBOS Prosjekt - 5 årsplan med tilstandsvurdering.
2020	Tilstandsvurdering vinduer/termografering	Tilstandsvurdering av vinduer og termografering, utført av OBOS Prosjekt AS. Rapport datert 09.03 med vurdering og anbefalte tiltak.
2019	App til parkeringssystem	Oppgradert parkeringssystemet med app.
2018	Vedlikehold av varmtvannsrør	Reparasjon / vedlikehold av varmtvannsrør
2018	Låssylindere inngangsdør	Reparasjon/bytte av nye låssylindere inngangsdør
2015	Maling av bygg innvendig	
2015	Overvåkningskamera anlegg er installert	
2014	Takvifter	
2013	Oppgradering til høyhastighets fibernett	
2013 - 2014	Rehabilitering tak, fasader og balkonger	



14

Karihaugen Boligsameie

2011

Nye søppelskur



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.23

Selskapsnummer: 5731 **Selskapsnavn:** Karihaugen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Muhammad Saeed Khan er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Daniel Sollie Hansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Muhammad Saeed Khan

Yusuf Yildiz

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.