



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 617 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

### 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, 08.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 278 582	26 796 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 278 582</b>	<b>26 796 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		728 342	746 435
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		640 377	640 377
Annen driftskostnad		25 031 201	18 904 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 399 920</b>	<b>20 291 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>878 662</b>	<b>6 504 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 064	8 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 064</b>	<b>8 383</b>
Annen finanskostnad		2 802 586	1 766 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 802 586</b>	<b>1 766 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 782 522</b>	<b>-1 757 942</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 903 860	4 746 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 746 726	144 972 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 750 889	4 391 266
Sum varige driftsmidler		148 497 615	149 363 992
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		540 000	540 000
Andre fordringer		587 215	
Sum finansielle anleggsmidler		1 127 215	540 000
Sum anleggsmidler		149 624 830	149 903 992
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 866	841
Andre fordringer		91 878	266 615
Sum fordringer		100 744	267 457
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 223 289	6 160 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 223 289	6 160 748
Sum omløpsmidler		5 324 033	6 428 205
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>154 948 863</b>	<b>156 332 197</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		54 500	54 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>54 500</b>	<b>54 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 463 559	22 367 419
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 463 559</b>	<b>22 367 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 518 059</b>	<b>22 421 919</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 897 230	119 379 015
Øvrig langsiktig gjeld		14 319 108	13 960 820
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>133 216 338</b>	<b>133 339 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>133 216 338</b>	<b>133 339 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 052	5 636
Leverandørgjeld		1 155 959	504 996
Skyldige offentlige avgifter		28 449	44 043
Annen kortsiktig gjeld		17 005	15 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 214 466</b>	<b>570 443</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>134 430 804</b>	<b>133 910 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>154 948 863</b>	<b>156 332 197</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507746

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 617 196  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 948 617 196  
KARIHAUGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 278 582	26 796 537
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 278 582</b>	<b>26 796 537</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		728 342	746 435
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		640 377	640 377
Annen driftskostnad		25 031 201	18 904 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>26 399 920</b>	<b>20 291 808</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>878 662</b>	<b>6 504 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 064	8 383
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 064</b>	<b>8 383</b>
Annen finanskostnad		2 802 586	1 766 325
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 802 586</b>	<b>1 766 325</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 782 522</b>	<b>-1 757 942</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 903 860	4 746 787
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>



Organisasjonsnr: 948 617 196  
KARIHAUGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		144 746 726	144 972 726
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 750 889	4 391 266
Sum varige driftsmidler		148 497 615	149 363 992
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		540 000	540 000
Andre fordringer		587 215	
Sum finansielle anleggsmidler		1 127 215	540 000
Sum anleggsmidler		149 624 830	149 903 992
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 866	841
Andre fordringer		91 878	266 615
Sum fordringer		100 744	267 457
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 223 289	6 160 748
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 223 289	6 160 748
Sum omløpsmidler		5 324 033	6 428 205
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>154 948 863</b>	<b>156 332 197</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	54 500	54 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>54 500</b>	<b>54 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	20 463 559	22 367 419
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>20 463 559</b>	<b>22 367 419</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>20 518 059</b>	<b>22 421 919</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	118 897 230	119 379 015
Øvrig langsiktig gjeld	14 319 108	13 960 820
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>133 216 338</b>	<b>133 339 835</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>133 216 338</b>	<b>133 339 835</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 052	5 636
Leverandørgjeld	1 155 959	504 996
Skyldige offentlige avgifter	28 449	44 043
Annen kortsiktig gjeld	17 005	15 767
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 214 466</b>	<b>570 443</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>134 430 804</b>	<b>133 910 278</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>154 948 863</b>	<b>156 332 197</b>



Organisasjonsnr: 948 617 196  
KARIHAUGEN BORETTSLAG

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 2023

Karihaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 28. mai 2023

Selskapsnummer: 397





## Velkommen til årsmøte i Karihaugen Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 19:00 og lukker 28. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/397>

Det holdes også et frivillig møte 23. mai kl. 19:00 , Ellingsrud Kirke - Dragonstien 18.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomité
7. Vedlikehold av sanitæranlegg
8. Kameraovervåkning
9. Komprimatorbil
10. Valg av styre
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av medlemmer til valgkomité



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Karihaugen Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder for det digitale årsmøte foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

### Forslag til vedtak

Håvard Pedersen er valgt.

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.

Protokollvitne(r) foreslås på infomøte.

### Forslag til vedtak

Navn og Navn er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport Karihaugen Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar

### Forslag fremmet av:

Leil. 4069

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selvom styret mener de skal drive på "dugnad" og at de har lagt de største prosjekter på vent, så mener jeg at styret fortjener et honorar på kroner 50 000,- som styret fordeler internt.

### Styrets innstilling

Styret anmoder eierne om å stemme FOR vedtak 1.

Styret anser forslag fra andelseier som useriøst og ønsker ikke en reprise av fjorårets ekstraordinære generalforsamling. Viser for øvrig til informasjon om styrets arbeid knyttet til innkallingen i ordinær generalforsamling som beskriver det arbeidet og de resultatene styret har oppnådd. Styret mener derfor kr. 500 000,- er et riktig nivå på honoraret i tråd med ansvar og arbeidsmengde, og i henhold til vedtak av benkeforslag i ekstraordinært årsmøte 2022 (9. juni, 2022, sak 5).



## **Forslag til vedtak 1**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-

## **Forslag til vedtak 2**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-

Sak 6

## **Fastsettelse av honorar til valgkomité**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Styrets innstilling**

Godtgjørelse for valgkomitéen foreslås satt til kr 30 000,-.

### **Forslag til vedtak**

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

Sak 7

## **Vedlikehold av sanitæranlegg**

### **Forslag fremmet av:**

Leil. 2007

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Undertegnede har bodd i Karihaugen borettslag i 13 år. Har hørt fra styret, om oppussing av bad innen 5-10 år i alle disse årene, frem til i dag. Gamle styret, som satt i forrige periode, la frem en plan for prosjektering vår 2022. For oss beboere handler det også om en forutsigbarhet i forhold til evt ved:-salg av leiligheten, -planlegger å pusse opp badet - har nyoppusset bad - hvilke risiko mener styret vi beboere beløper om ingen ting blir gjort med alt for gamle rørsystemer for vann og kloakk. Jeg ønsker det skal stemmes for i generalforsamling er, forslag 1, om det blir nedstemt, skal det stemmes for forslag 2:

### **Styrets innstilling**

Styret anmoder eierne om å stemme FOR vedtak 1 fra andelseier.

Styret har allerede hatt møte med OBOS vedrørende vedlikehold av sanitæranlegg.



Konklusjonen er at dette ikke er prekært, men at vi bør begynne å planlegge et slikt prosjekt ila. 2-3 år.

### **Forslag til vedtak 1**

En konkret plan for oppussing av alle bad i vårt borettslag. Hva og når ting skal gjøres (analyse, forprosjekt og gjennomføring). Konsekvenser for beboerne økonomisk, og eventuelt hvilke fordeler forskjellig valg har og si for hver enkelt.

### **Forslag til vedtak 2**

Styret må i løpet av det neste året forplikte seg til å starte en utredning, og komme med en velbegrunnet og veid sammenstilling av risikoer og konsekvenser ved å ikke gjøre noe med utskifting og vedlikehold av hovedvannledningen (som er 50 år, og ifølge forsikringsselskap er på slutten av sin levetid).

Sak 8

## **Kameraovervåkning**

### **Forslag fremmet av:**

Leil. 7075

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og forhindre innbrudd og skadeverk i borettslagets arealer.

### **Styrets innstilling**

Styret lar eierne bestemme om de støtter forslag fra andelseier.

### **Forslag til vedtak 1**

Generalforsamlingen vedtar styrets fullmakt til å innhente pristilbud om kameraovervåking. Det må legges frem en konkret plan med forslag som inkl. omfang og begrensninger om hvor kameraovervåking skal installeres, og evt. økonomiske konsekvenser for beboerne. Når det foreligger en konkret plan skal forslaget legges fram for ny avstemming.

### **Forslag til vedtak 2**

Generalforsamlingen vedtar ikke installasjon av kameraovervåking av fellesområder i borettslaget.



Sak 9

## Komprimatorbil

### Forslag fremmet av:

Leil. 1045

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at bruken av komprimeringsbil opphører. Alle har muligheter til å levere på gjenbruksstasjonen i Oslo. Det finnes også muligheter å få søppelet hentet av søppeltaxi. Og leie av gule sekker f.eks ved oppussing.

### Styrets innstilling

Styret lar eierne bestemme om de støtter forslag fra andelseier.

### Forslag til vedtak

Bruken av komprimatorbil opphører.

Sak 10

## Valg av styre

### Innstilling

Styret anmoder eierne om å stemme i tråd med valgkomiteens innstilling.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helene Røtterud

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ihab Al-Khalifa
- Mehran Abbas
- Tahreem Siddiqui
- Tom Nicolaysen

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen
- Damir Cokovic
- Owais Mahmood
- Tarheem Ghazal Siddiqui

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling\_0397.pdf

Sak 11

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater****Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Damir Cokovic

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trude Jensen

Sak 12

**Valg av medlemmer til valgkomité****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det skal velges medlemmer til valgkomitéen for 1 år. Valgkomitéen innstiller på gjenvalg med følgende personer: Sissel Lundebyvolden, Nina Gusgard, Trude Jensen.

**Forslag til vedtak**

Sissel Lundebyvolden, Nina Gusgard og Trude Jensen er valgt.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens Vei 12
Nestleder	Helene Røtterud	Ludvig Karstens Vei 4
Styremedlem	Jamal Sajid Ahmad	Ludvig Karstens Vei 8
Styremedlem	Ole Kristian Grindal	Ludvig Karstens Vei 12
Varamedlem	Ihab Laith Al-Khalifa	Harald Sohlbergs Vei 16
Varamedlem	Ann-Kristin Dahl Karlsen	Harald Sohlbergs Vei 18
Varamedlem	Owais Mahmood	Ludvig Karstens Vei 8
Varamedlem	Tahreem Ghazal Siddiqui	Ludvig Karstens Vei 14

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Claes Åge Johansen	Ludvig Karstens Vei 13
Randi Stølås	Ludvig Karstens Vei 10

#### Varadelegert

Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5
Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens Vei 12

### Valgkomiteen

Nina Gusgård	Harald Sohlbergs Vei 4
Trude Jensen	Ludvig Karstens Vei 8
Sissel Lundebyvolden	Ludvig Karstens Vei 8
Tahreem Ghazal Siddiqui	Ludvig Karstens Vei 14

### Generelle opplysninger om Karihaugen Borettslag

Borettslaget består av 545 andelsleiligheter.

Karihaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948617196, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

#### Gårds- og bruksnummer:

107	853, 856, 857, 858, 859
109	14, 15, 16

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid i perioden 2022-2023

Styret overtok ansvaret etter ekstraordinær generalforsamling i 2022, hvor hele det daværende styret trakk seg. Da ingen av de tidligere styremedlemmene ble med videre til inneværende styreperiode var det ingen overlevering av informasjon eller planlagte aktiviteter. Som en konsekvens av dette har styret hatt mye å sette seg inn i. Det ble tatt en gjennomgang av nærmere 3000 e-poster tilbake til 2021, som ga styret god oversikt over pågående saker som måtte følges opp fortløpende, og avtaler og kontrakter som var inngått mellom borettslaget og leverandører. Dette har vært et omfattende arbeid der styret har strukturert og arkivert avtaler og kontrakter i det digitale styreverktøyet - Styrerommet.

Umiddelbart etter overtagelse måtte styret sette seg inn i heisprosjektet som hadde oppstart i august 2022. Det ble blant annet gjennomført møte med KONE der kontrakten og fremdriftsplan ble gjennomgått. Styret har hatt tett dialog med KONE og oppfølging av fremdrift. Styret har så langt ikke funnet noen anbudsdokumenter for heisprosjektet pålydende 25 mill.

Etter anbefaling valgte styret å felle flere trær for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Som erstatning for noen av trærne som ble felt, vil det i løpet av sommeren 2023, bli plantet 3 stk. japanske kirsebærtrær, 3 stk. sommereik og 4 stk. spisslønn rundt om i borettslaget. Det ble også lagt ny asfalt med varmekabler i gangveien bak Harald Sohlbergs vei 4 for å redusere risikoen for personskader gjennom vinteren, da den gamle asfalten var nedslitt og gamle kabler kom til overflaten.

Styret har gjennomgått aktuelle avtaler og undersøkt muligheten for å inngå bedre avtaler. Styret har på bakgrunn av dette inngått en ny strømvtale med Fortum, som skal gi besparelser i tilleggstjenester på ca. kr 40 000,- i året.

Styret har avholdt 17 styremøter, 1 regnskapsmøte, og deltatt på årsmøte i Ellingsrudåsen Kabelnett og Vaktmestersentralen. Styret har tatt kurs som OBOS holder gratis. Ellers har styret fulgt opp henvendelser fra beboere og diverse klagesaker. Det er blant annet sendt klage til Utsikten selskapslokale og ODA ang. støy.

Styret har også avdekket en del uheldige forhold som nå er rette opp i:

- Med hjelp fra vaktmester har styret fått oversikt over samtlige strømmålere i borettslaget, som fellesarealer, vaskeri, heis og garasjer. Disse er nå systematisert og arkivert i Styrerommet, samt registrert hos strømlleverandør som forenkler oversikt på faktura og utarbeidelse av strømanalyse.
- To teleoperatørselskaper som har installert basestasjoner på tak har ikke blitt fakturert for strømforbruk over flere år. Styret har klart å etterfakturere disse for kr 260 000,-. Strømmålere er overført til de rettmessige eierne der det har vært mulig.
- Borettslaget har alene bekostet strømforbruk i serverrommet til Ellingsrudåsen Kabelnett (EKN). Her vil det bli installert egen strømmåler slik at kostnadene fordeles rettmessig mellom aksjonærenes boenheter. Styret vil etterfakturere EKN med ca. kr 75 000,-.
- Flere gamle forsikringssaker som allerede var avsluttet fra forsikringsselskapet var ikke gjort opp pga. manglende oppfølging. Her har styret fått etterbetalt utlegg på kr 70 000,- fra forsikringen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var på til sammen kr 27 278 582.

### Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var på til sammen kr 26 399 920.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

### Ellingsrudåsen vaktmestersentral (EVS) og Ellingsrudåsen Kabelnett AS (EKN)

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen og kabelnettselskap.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen 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 15 730 000 til større vedlikehold som blant annet omfatter heisprosjektet.

### 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 strømsøtten 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 Borettslag.

### Lån

Karihaugen Borettslag har to lån Handelsbanken. Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 25 år. Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 20 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 økes med 2,5%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Karihaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport Karihaugen Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 09. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## KARIHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR.</b>					
<b>01.01.</b>		<b>5 857 762</b>	<b>6 277 221</b>	<b>5 857 762</b>	<b>4 109 567</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 903 860	4 746 787	6 298 000	-8 414 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	640 377	640 377	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 000 000	0	0	10 000 000
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-5 481 785	-5 806 624	-5 934 000	-5 013 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 927	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 748 195</b>	<b>-419 460</b>	<b>364 000</b>	<b>-3 427 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 109 567</b>	<b>5 857 762</b>	<b>6 221 762</b>	<b>682 567</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 324 033	6 428 205		
Kortsiktig gjeld		-1 214 466	-570 443		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 109 567</b>	<b>5 857 762</b>		



## KARIHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2 26	185 152	26 202	011 26 235	000 28 442
Antenneanlegg		129 785	83 835	100 000	100 000
Andre inntekter	3	963 644	510 691	100 000	500 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>27 278 582</b>	<b>26 796 537</b>	<b>26 435 000</b>	<b>29 042 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-228 342	-226 435	-150 000	-141 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-550 000	-500 000
Avskrivninger	14	-640 377	-640 377	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 500	-18 420	-20 000	-25 000
Andre honorarer		0	-20 000	-180 000	0
Forretningsførerhonorar		-345 635	-337 205	-340 000	-362 000
Konsulenthonorar	7	-115 588	-42 949	-200 000	-200 000
Kontingenter		-109 000	-109 000	-110 000	-110 000
		-10 199			
Drift og vedlikehold	8	314 -4	840 518	-2 630 000	-15 730 000
Forsikringer		-1 571 888	-1 499 603	-1 550 000	-1 738 000
Kommunale avgifter	9	-4 411 892	-4 222 350	-4 342 000	-5 070 000
Kostnader sameie	23	-2 582 175	-2 455 526	-2 700 000	-2 700 000
Energi/fyring		-1 906 733	-1 667 022	-1 800 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 861 550	-2 861 550	-2 900 000	-2 900 000
Andre driftskostnader	10	-903 926	-850 852	-1 065 000	-1 080 000
		-26 399	-20 291	-18 537	
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>920</b>	<b>808</b>	<b>000</b>	<b>-32 856 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>878 662</b>	<b>6 504 729</b>	<b>7 898 000</b>	<b>-3 814 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 064	8 383	0	0
Finanskostnader	12	-2 802 586	-1 766 325	-1 600 000	-4 600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 782 522</b>	<b>-1 757 942</b>	<b>-1 600 000</b>	<b>-4 600 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 903 860</b>	<b>4 746 787</b>	<b>6 298 000</b>	<b>-8 414 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 746 787		



Fra opptjent egenkapital -1 903 860 0

### KARIHAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 617 196, KUNDENR. 397

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
		141 685	
Bygninger	13	163	141 685 163
Tomt		2 707 551	2 707 551
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	354 012	580 012
Andre varige driftsmidler	14	3 750 889	4 391 266
Aksjer og andeler	15	540 000	540 000
Miljøbankkonto, øremerket		587 215	0
		<b>149 624</b>	
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>830</b>	<b>149 903 992</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	100 744	267 456
Driftskonto OBOS-banken		2 193 138	1 121 796
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 439	30 876
Sparekonto OBOS-banken		3 010 712	5 008 076
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 324 033</b>	<b>6 428 205</b>
		<b>154 948</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>863</b>	<b>156 332 197</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 545 *			
100		54 500	54 500
Opptjent egenkapital		20 463 559	22 367 419
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 518 059</b>	<b>22 421 919</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
		118 897	
Pante- og gjeldsbrevlån	17	230	119 379 015
Borettsinnskudd	18	13 366 000	13 366 000
Annen langsiktig gjeld	19	599 096	14 808



10

Karihaugen Borettslag

Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	354 012	580 012
		<b>133 216</b>	
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>338</b>	<b>133 339 835</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 155 959	504 996
Skyldige offentlige avgifter	20	28 449	44 043
Påløpte renter		13 052	5 636
Annen kortsiktig gjeld	21	17 005	15 767
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 214 466</b>	<b>570 443</b>
		<b>154 948</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>863</b>	<b>156 332 197</b>
		221 203 20	
Pantstillelse	22	0	221 203 200
Garantiansvar	23	728 270	1 193 193

Oslo, 19.04.2023

Styret i Karihaugen Borettslag

Tom Nicolaysen/s/

Jamal Sajid Ahmad/s/

Ole Kristian Grindal/s/

Helene Røtterud/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	23 051 568
Internett	1 308 000
Lån garasje	915 600
Trappevask	719 400
Garasje	174 888
Parkering	63 471
Forretningslokale	2 400
Bod	2 400

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 26 237 727**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-30 189
Parkering	-18 786
Forretningslokale	-2 400
Bod	-1 200

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 26 185 152**

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	510 770
Lading av kjøretøy	131 455
Parkering	140 954
Telia	180 465
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>963 644</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-41 494
Overtid	-80 822
Påløpte feriepenger	-16 022
Arbeidsgiveravgift	-90 004
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-228 342</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 500 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-71 998
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-38 840
Andre konsulentonorarer	-4 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 588</b>

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

Prosjektledelse Byggetek AS	-59 375
Bygningsgebyr	-47 228
Heiser (Kone AS)	-7 048 662
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 155 264</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-149 287
Drift/vedlikehold VVS	-159 444
Drift/vedlikehold elektro	-82 808
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-482 863



Drift/vedlikehold heisanlegg	-557 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-196 867
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-810 433
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-83 481
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 487
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-229 271
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-121 500
Egenandel forsikring	-64 000
Kostnader dugnader	-18 079
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-10 199 314</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 864 363
Renovasjonsavgift	-1 547 529
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 411 892</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 500
Containere	-124 141
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 802
Driftsmateriell	-1 658
Renhold ved firmaer	-700 205
Andre fremmede tjenester	-11 668
Trykksaker	-7 358
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-570
Telefon, annet	-1 856
Porto	-1 460
Bank- og kortgebyr	-3 709
Velferdskostnader	-9 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-903 926</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 639
Andre renteinntekter	1 232
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 064</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 266 840
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 498 920
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-36 118
Renter på leverandørgjeld	-708
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 802 586</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	62 999 500
Tilgang 2014	11 715 870
Tilgang 1998	61 416 758
Tilgang 2014	5 553 035
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>141 685 163</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.107/bnr.853, 856 & 858

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2019	10 661	
Avskrevet tidligere	-10 660	
		1
Parkanlegg		
Tilgang 2020	152 300	
Avskrevet tidligere	-30 460	
Avskrevet i år	-30 460	
		91 380
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	4 029 563	
Tilgang 2019	2 069 614	
Avskrevet tidligere	-1 829 751	
Avskrevet i år	-609 917	
		3 659 508
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 750 889</b>



---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-640 377**

---

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Ellingsrudåsen kabelnett. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 200 Pålydende: 450 Balanseført verdi: 540 000

Den samlede aksjekapital i Ellingsrudåsen kabelnett er på kr 1 125 000

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Kundefordringer	8 866
Utlegg skadesaker	91 878

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **100 744**

---

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

	-74 425	
Opprinnelig 2019	087	
Nedbetalt tidligere	10 136 885	
Nedbetalt i år	2 193 514	
		-62 094 688

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022 (av ramme 15 000 000)	-5 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-5 000 000

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

	-74 000	
Opprinnelig 2016	000	
Nedbetalt tidligere	18 909 187	
Nedbetalt i år	3 288 271	
		-51 802 542

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-118897230**

---

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller



investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanke n	Første avdrag er 30/11- 2025
Alle leiligheter	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	200-300

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1974	-13 325 200
Økt 2016	-19 900
Økt 2019	-20 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 366 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 000
Depositum parkeringsplasser	-10 808
Avsetning bomiljøtiltak	-584 288
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-599 096</b>

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 439
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 010
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-28 449</b>

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-16 022
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	-984
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-17 005</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 366 000
Pantelån	118 897 230



---

<b>TOTALT</b>	<b>132 263 230</b>
---------------	--------------------

---

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	141 685 163
Tomt	2 707 551
<b>TOTALT</b>	<b>144 392 714</b>

---

**NOTE: 23**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen, og utgjør kr 728 270.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styret har e-post: [karihaugen@styrerommet.no](mailto:karihaugen@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1466106. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](https://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Heisfornyning	
2020 - 2021	Diverse utomhus tiltak	
2018 - 2019	Nedgravde avfallsbrønner	
2018 - 2019	Calling anlegg	
2017 - 2019	Fasaderehabilitering	
2017 - 2017	Gatebelysning	LED-lys
2012 - 2013	Utvidelse av garasje	
2012 - 2013	Ny vaktmestersentral	Innflyttet 26.08.2013
2009 - 2011	Rehabilitering - garasjeanlegg	
2002 - 2005	Innstøpte avløpsledninger	Styret undertegnet kontrakt for rehabilitering av alle innstøpte avløpsledninger i 2002. Avsluttet 2005.
2000 - 2001	Alle heisene i borettslaget ble byttet	
1995 - 1998	Rehabilitering	Byggetrinn 1 (vinduer og fasader) Denne var stort sett ferdig i 1995 men noen oppryddingsarbeider sto igjen til våren 1996. Reklamasjonsarbeider utført i 1997.  Byggetrinn 2 (balkonger og brannvarsling). Ett-årsbefaring og restarbeider i denne forbindelse ble gjennomført før ferien 1998. Brannvarsling av de øvrige blokker ble avsluttet før jul 1998. Dette byggetrinn er avsluttet og styret har satt opp regnskap for rehabiliteringsarbeidene som ble presentert i årsmeldingen for 1998.  Byggetrinn 3 (Uteområder)  Torsdag 28. august 2003 ble uteplassen til Harald Sohlbergsvei 20 kåret av OBOS bladet og Oslos Byes Vel, til Oslos triveligste uterom 2003.



**0397 Karihaugen Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Helene Røtterud..... Adresse: Ludvig Karstens vei 4  
E-postadresse.....

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Ole Kristian Grindal..... Adresse: Ludvig Karstens vei 12  
E-postadresse.....

Navn: Jamal S. Ahmad..... Adresse: Ludvig Karstens vei 8  
E-postadresse.....

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Tom Nicolaysen..... Adresse: Ludvig Karstens vei 12  
E-postadresse.....

Navn: Ihab Laith Al-Khalifa..... Adresse: Harald Sohlbergs vei 16  
E-postadresse.....

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Damir Cokovic..... Adresse: Ludvig Karstens vei 5  
E-postadresse.....

2. Navn: Ann-Kristin Dahl Karisen..... Adresse: Harald Sohlbergs vei 18  
E-postadresse.....

3. Navn: Owais Mahmood..... Adresse: Ludvig Karstens vei 8  
E-postadresse.....

4. Navn: Tarheem Ghazal Siddiqui..... Adresse: Ludvig Karstens vei 14  
E-postadresse.....

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Damir Cokovic..... Adresse: Ludvig Karstens vei 5

Navn:..... Adresse.....

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn: Trude Jensen..... Adresse: Ludvig Karstens vei 8

Navn:..... Adresse.....

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Sissel Lundebyvolden..... Adresse: Ludvig Karstens vei 8  
E-postadresse.....

Navn: Nina Gusgard..... Adresse: Harald Sohlbergs vei 4  
E-postadresse.....

Navn: Trude Jensen..... Adresse: Ludvig Karstens vei 8  
E-postadresse.....



**F. Andre utvalg**

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Navn:..... Adresse.....

Dato: 15.02.2023..... I valgkomiteen for Karihaugen Borettslag .

*Inide Jensen* ..... *Nina Gvsgard* .....  
*S. Lundbyvolden* .....



## 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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 28.05.23

**Selskapsnummer:** 397 **Selskapsnavn:** Karihaugen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Håvard Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Navn og Navn er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes med overføring fra egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar</b></p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomité**

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 30 000,-.

- For  
 Mot

**Sak 7 Vedlikehold av sanitæranlegg**

Hvilket forslag stemmer du for?

- En konkret plan for oppussing av alle bad i vårt borettslag. Hva og når ting skal gjøres (analyse, forprosjekt og gjennomføring). Konsekvenser for beboerne økonomisk, og eventuelt hvilke fordeler forskjellig valg har og si for hver enkelt.
- Styret må i løpet av det neste året forplikte seg til å starte en utredning, og komme med en velbegrunnet og veid sammenstilling av risikoer og konsekvenser ved å ikke gjøre noe med utskifting og vedlikehold av hovedvannledningen (som er 50 år, og ifølge forsikringsselskap er på slutten av sin levetid).

**Sak 8 Kameraovervåkning**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Generalforsamlingen vedtar styrets fullmakt til å innhente pristilbud om kameraovervåkning. Det må legges frem en konkret plan med forslag som inkl. omfang og begrensninger om hvor kameraovervåkning skal installeres, og evt. økonomiske konsekvenser for beboerne. Når det foreligger en konkret plan skal forslaget legges fram for ny avstemming.
- Generalforsamlingen vedtar ikke installasjon av kameraovervåkning av fellesområder i borettslaget.

**Sak 9 Komprimatorbil**

Bruken av komprimatorbil opphører.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Valg av styre**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Helene Røtterud

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Ihab Al-Khalifa

Mehran Abbas

Tahreem Siddiqui

Tom Nicolaysen

**Varamedlem** (kun 4 skal velges)

Ann-Kristin Dahl Karlsen

Damir Cokovic

Owais Mahmood

Tarheem Ghazal Siddiqui

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Damir Cokovic

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Trude Jensen

**Sak 12 Valg av medlemmer til valgkomité**

Sissel Lundebyvolden, Nina Gusgard og Trude Jensen er valgt.

For

Mot

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

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