



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 306 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOSEiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 16.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 149	1 954 760
Sum inntekter		1 535 149	1 954 760
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 293	
Annen driftskostnad		1 257 418	1 012 881
Sum kostnader		1 348 171	1 081 341
Driftsresultat		186 978	873 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 183	17 184
Sum finansinntekter		18 183	17 184
Annen finanskostnad		121 937	92 380
Sum finanskostnader		121 937	92 380
Netto finans		-103 754	-75 196
Resultat før skattekostnad		83 224	798 223
Årsresultat		83 224	798 223
Totalresultat		83 224	798 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 224	798 223
Sum overføringer og disponeringer		83 224	798 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 904	
Sum varige driftsmidler		144 904	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		144 904	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 794	19 612
Sum fordringer		26 794	19 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 310	733 199
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 310	733 199
Sum omløpsmidler		533 103	752 812
SUM EIENDELER		678 008	752 812

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 063 958	1 147 182
Sum opptjent egenkapital		-1 063 958	-1 147 182
Sum egenkapital		-1 063 958	-1 147 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 634 881	1 833 081
Sum annen langsiktig gjeld		1 634 881	1 833 081
Sum langsiktig gjeld		1 634 881	1 833 081
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 591	606
Leverandørgjeld		56 013	43 008
Annen kortsiktig gjeld		23 481	23 299
Sum kortsiktig gjeld		107 085	66 913
Sum gjeld		1 741 966	1 899 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		678 008	752 812



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 384701

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 306 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOSEiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 535 149	1 954 760
Sum inntekter		1 535 149	1 954 760
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		22 293	
Annen driftskostnad		1 257 418	1 012 881
Sum kostnader		1 348 171	1 081 341
Driftsresultat		186 978	873 419
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 183	17 184
Sum finansinntekter		18 183	17 184
Annen finanskostnad		121 937	92 380
Sum finanskostnader		121 937	92 380
Netto finans		-103 754	-75 196
Resultat før skattekostnad		83 224	798 223
Årsresultat		83 224	798 223
Totalresultat		83 224	798 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		83 224	798 223
Sum overføringer og disponeringer		83 224	798 223



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		144 904	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		144 904	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		26 794	19 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 310	733 199
Sum omløpsmidler		533 103	752 812
SUM EIENDELER		678 008	752 812
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 063 958	1 147 182
Sum opptjent egenkapital	-1 063 958	-1 147 182
Sum egenkapital	-1 063 958	-1 147 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 634 881	1 833 081
Sum annen langsiktig gjeld	1 634 881	1 833 081
Sum langsiktig gjeld	1 634 881	1 833 081
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 591	606
Leverandørgjeld	56 013	43 008
Annen kortsiktig gjeld	23 481	23 299
Sum kortsiktig gjeld	107 085	66 913
Sum gjeld	1 741 966	1 899 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	678 008	752 812



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5731

Karihaugen Boligsameie



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:

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 avgis 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 møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring -Kameraovervåkning
7. Hvis sak 6 blir godkjent: Retningslinjer for kameraovervåking
8. Vedlikehold av balkonger, økonomiske grep
9. 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 møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken(OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak
Dan Dokken velges.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
som protokollvitne foreslås Daniel Sollie Hansen

Forslag til vedtak
Daniel Sollie Hansen er valgt.



Sak 4

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 5

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 6

Vedtektsendring - Kameraovervåkning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å bekrefte boligsameiets vedtekter vedrørende kameraovervåkning. Samtidig ønsker styret å sette noen retningslinjer for når kameraovervåkning kan brukes som et verktøy for å bedre boligsameiets sikkerhet.

Styret foreslår å legge til følgende endring i vedtektene punkt «14. Kameraovervåking av fellesarealer»:

«Nærmere retningslinjer for hvor kameraovervåkning skal foregå - og når styret har mulighet til å hente ut videomateriale - skal utformes av styret og aksepteres av beboerne ved alminnelig flertall, og ellers følge norsk lov. Eventuelle forandringer i retningslinjene må også aksepteres av beboerne ved alminnelig flertall.»



Forslag til vedtak

Tillegget til vedtektene godkjennes slik de er presentert

Sak 7

Hvis sak 6 blir godkjent: Retningslinjer for kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til retningslinjer som nevnt i sak 6 foreslår styret følgende retningslinjer (Se vedlagt pdf).

Forslag til vedtak

Retningslinjene godkjennes

Vedlegg

2. Retningslinjer for kameraovervåking_ (1).pdf

Sak 8

Vedlikehold av balkonger, økonomiske grep

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble utført en tilstandsvurdering av balkongene i 2023. Fra denne tilstandsvurderingen ble det funnet forhøyede verdier av klorider i balkongen som kan føre til korrosjon av balkongene på sikt. Rapporten konkluderer med at dette antageligvis er som følge av en konstruksjonsfeil. Kostnader på vedlikehold og utbedring av balkongene ble estimert til omtrent 900 000,-

Rapporten understrekte at mengden skade så langt er lav, og det er derfor ikke en sak som er kritisk å reparere umiddelbart. Styret mener allikevel at det vil være fornuftig å utbedre dette nå, da kostnaden for å utbedre skader som kan oppstå som følge av feilen vil bli større senere.

For å få råd til utbedringene er styret nødt til å gjøre økonomiske grep. Dette vil enten innebære en kapitalinnhenting fra beboerne, å ta opp et lån for beløpet, eller en kombinasjon av disse.

Selv om styret har et mandat til å gjøre økonomiske grep for å gjøre utbedringer uten et eksplisitt flertallsstøtte fra beboere, ønsker vi å ha boligsameiets enighet for å gjøre dette.

Styrets innstilling

Styret anbefaler sterkt at beboerne støtter oppom forslaget, da reparasjon av balkongene vil bli dyrere jo lenger man venter.

Forslag til vedtak

Styret har beboerens støtte til å gjøre økonomiske grep for å gjøre det nødvendige vedlikehold av balkonger



Sak 9

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 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans-Jørgen Lund

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Esteban F Woldseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Sollie Hansen	Harald Sohlbergs Vei 5 B
Styremedlem	Muhammad Saeed Khan	Harald Sohlbergs Vei 5 B
Styremedlem	Lasse Løvkvam	Valhallveien 8 G
Styremedlem	Yusuf Yildiz	Harald Sohlbergs Vei 5 B

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøtet gjennomført tre styremøter. Her er de større sakene styret har behandlet:

- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med ca 15% for å møte en dyrere økonomi. Dette vil gi oss mer trygghet og handlerom for vedlikeholdet som må gjøres på bygget i årene som kommer.
- Kameraovervåking: På grunn av mindre tilfeller av hærverk i fellesarealene, samt røyking har styret vurdert nødvendigheten av innføre kameraovervåking på nytt. Dette er fortsatt ikke helt i mål, men styret har kommet fram til at det virker til å være en støtte for gjeninnføring av kameraovervåking. Styret vil fremme et forslag til dette på årsmøtet.
- HMS-plan: Styret har opprettet en HMS-plan om rutinemessige undersøkelser av bolig og brannsikkerhet.

Aktiviteter

- Vinduene i branntrappen har blitt byttet ut. De gamle vinduene ble regnes som en potensiell helseisiko da de ikke fylte sikkerhetskrav. Blant annet var de gamle vinduene for lave, og de kunne åpnes helt, som økte risiko for fall. De nye vinduene er låste, men kan låses opp om det er grunn til det.
- Fellesområder har blitt vasket for hærverk og skitt.
- Vi har fått utført en tilstandsanalyse av balkongene. Balkongenes tilstand er i utgangspunktet OK, men det ble anbefalt å foreta en utskiftning av det øverste belegget.
- Bestilt takskifte på tak over lasterampe da det har blitt påvist lekkasje.

Planer videre

- Ventilasjonsanlegget er anbefalt luftet. Dette er noe styret ønsker å utføre neste år.
- Det har vært tilløp til noe forvirring rundt måking av veien opp til sameiet, samt parkeringsplassene. Styret ønsker å få på plass en avtale mellom Karihaugen Borettslag, Karihaugen Boligsameie og Joker som fjerner slik tvil, og sørger for konsekvent strøing og måking i vinterhalvåret.

Styret ønsker å utføre mer vedlikehold på bygget i året som kommer. Særlig vil styret vurdere tiltak på balkongene etter anbefaling fra tilstandsvurdering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 426 018.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 164 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i 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 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VMNW4-ATONQ-2FJGE-0P56Q-8FJZH-THNTM



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 535 149	1 954 760	1 506 000	1 530 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 535 149	1 954 760	1 506 000	1 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-22 293	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 653	-7 007	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 833	-83 480	-88 000	-92 100
Konsulenthonorar	6	-23 010	-1 389	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-126 200	-125 064	-345 000	-164 000
Forsikringer		-134 805	-120 177	-139 000	-149 000
Kommunale avgifter	8	-276 519	-233 024	-267 500	-320 000
Energi/fyring		-165 197	-201 368	-189 000	-187 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 936	-14 656	0	-94 000
Andre driftskostnader	9	-347 266	-226 717	-231 500	-262 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 348 171	-1 081 341	-1 345 960	-1 354 560
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		186 978	873 419	160 040	175 440
DRIFTSRESULTAT		186 978	873 419	160 040	175 440
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 183	17 184	15 000	15 000
Finanskostnader	11	-121 937	-92 380	-102 000	-121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-103 754	-75 196	-87 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		83 224	798 223	73 040	69 440
Overføringer:					
Til annen egenkapital		83 224	798 223		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	144 905	0
SUM ANLEGGSMIDLER		144 905	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		499	4 291
Forskuddsbetalte kostnader		25 915	14 259
Andre kortsiktige fordringer	13	380	1 062
Driftskonto OBOS-banken		506 310	733 199
SUM OMLØPSMIDLER		533 103	752 812
SUM EIENDELER		678 008	752 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14,15	-1 063 958	-1 147 182
SUM EGENKAPITAL		-1 063 958	-1 147 182
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 634 881	1 833 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 634 881	1 833 081
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 481	23 299
Leverandørgjeld		56 013	43 008
Påløpte renter		11 212	606
Påløpte avdrag		16 379	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		107 085	66 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		678 008	752 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 14.03.2024

Styret i Karihaugen Boligsameie

Daniel Sollie Hansen/s/

Muhammad Saeed Khan/s/

Lasse Løvkvam/s/

Yusuf Yildiz/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 skattetrekkskonto 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

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 215 012
Lånekostnad 2	224 387
Lånekostnad 1	89 204
Regulering IN lån 2	3 727
Regulering IN lån 1	2 819
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 535 149

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 653.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 510
Soon Takst AS	-19 500
SUM KONSULENTHONORAR	-23 010

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 000
Kostnader dugnader	-2 387
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-126 200

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-158 347
Renovasjonsavgift	-118 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 519

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 321
Driftsmateriell	-4 797
Vaktmestertjenester	-54 848
Vakthold	-30 800
Renhold ved firmaer	-102 633
Snørydding	-47 624
Andre fremmede tjenester	-74 618
Trykksaker	-423
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-120
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 733
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-347 266

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 672
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	702
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 809
SUM FINANSINTEKTER	18 183

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-121 937
SUM FINANSKOSTNADER	-121 937

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsanlegg	
Tilgang 2023	167 198
Avskrevet i år	-22 293
	144 905
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	144 905

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-22 293
--------------------------------	----------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto lån	345
Periodisering purregebyr	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	380

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 251 515
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	-187 557
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	1 063 958

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: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-1 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	729 941
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	43 868
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	64 454
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0
	-661 737

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,75 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2013	-2 581 480
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 330 901
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	154 332
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	123 103
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	
	-973 144

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 634 881**



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 fibernet	
2013 - 2014	Rehabilitering tak, fasader og balkonger	
2011	Nye søppelskur	



Retningslinjer for kameraovervåking

Styrets foreslåtte retningslinjer er som følger:

Vilkår for innhenting

1. Innhenting og bruk av videomateriale skal kun brukes for å forebygge, forhindre og oppklare brudd på sameiets vedtekter og husregler.
2. Innhenting og bruk av videomateriale skal kun brukes som en siste utvei dersom ikke andre mindre inngripende tiltak har vist seg effektive, eller det ikke finnes andre mindre inngripende tiltak.
3. Situasjoner som tillater innhenting og bruk av videomateriale skal være av en viss alvorgrad, eller gjentatte tilfeller av mindre alvorlige situasjoner som fortsatt er til vesentlig hinder for sameiets økonomi eller trivsel.
 - a. Eksempler på alvorlige situasjoner: truende oppførsel, ran, grovt hærverk, tyveri, ulovlig opphold på sameiets låste områder (f. eks tak, tankrom, eller lignende), annen grov kriminalitet, andre situasjoner som medfører en større belastning på sameiets økonomi eller trivsel.
 - b. Eksempler på mindre alvorlige situasjoner: røyking inne, ulovlig opphold i fellesarealene, gjensettelse av søppel, andre situasjoner som medfører en vesentlig belastning på sameiets økonomi eller trivsel.
 - c. Eksempler på situasjoner som ikke tillater innhenting og bruk av videomateriale: Konflikter i boligsameiet som ikke omhandler situasjoner som nevnt over, bagatellmessige brudd på vedtak eller husordenregler med mindre disse skjer over lengre tid.

Ansvarlig

4. Styreleder er ansvarlig for at kameraovervåking skjer i henhold til norsk lov.
5. Det er styreleder som tar endelig avgjørelse om innhenting og bruk av videomateriale. Dette må også aksepteres av ett annet styremedlem. I den grad det lar seg praktisk gjennomføre, bør dette formaliseres i samarbeid med tjenestetilbyder.

Plassering

6. Styret har rett til å sette opp videoovervåkingskameraer i alle boligsameiets fellesarealer, men styret har ikke lov til å sette opp kameraer på en slik måte at enkelte enheter får særlig stort fokus. (F. eks kameraer som peker mot en spesiell dør.)

Oppbevaring og deling

7. I tilfeller hvor videomateriale innhentes og brukes, skal visning og deling av dette begrenses til kun å hjelpe til å oppklare situasjonen. Videomateriale skal aldri under noen omstendigheter deles fra styret til en stor mengde med mennesker, eller på en slik måte at man lett kan miste kontrollen på hvem som får se det (f. eks sosiale medier.)
8. Videomateriale skal oppbevares på forsvalig vis, enten lokalt på bygget i samråd med tjenestetilbydere, eller i en skyløsning som tilbys av tjenestetilbydere.



9. Videomateriale skal slettes innen tretti dager. Denne tidsfristen kan utvides midlertidig om styret blir kjent med situasjoner hvor man har behov for videomaterialet over lengre tid (f. eks ved politianmeldelse eller søksmål.)



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

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 møteleder</p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Daniel Sollie Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

For

Mot

Sak 6 Vedtektsendring -Kameraovervåkning

Tillegget til vedtektene godkjennes slik de er presentert

For

Mot

Sak 7 Hvis sak 6 blir godkjent: Retningslinjer for kameraovervåking

Retningslinjene godkjennes

For

Mot

Sak 8 Vedlikehold av balkonger, økonomiske grep

Styret har beboerenes støtte til å gjøre økonomiske grep for å gjøre det nødvendige vedlikehold av balkonger

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Daniel Sollie Hansen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Hans-Jørgen Lund

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Andreas Esteban F Woldseth



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.