



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		925 729	898 776
Sum inntekter		925 729	898 776
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 216 878	834 648
Sum kostnader		1 285 338	900 708
Driftsresultat		-359 609	-1 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 146	107 209
Sum finansinntekter		92 146	107 209
Annen finanskostnad		78 339	93 459
Sum finanskostnader		78 339	93 459
Netto finans		13 807	13 750
Ordinært resultat før skattekostnad		-345 802	11 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 802	11 818
Årsresultat		-345 802	11 818
Totalresultat		-345 802	11 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 802	11 818
Sum overføringer og disponeringer		-345 802	11 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			2 243 792
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 243 792
Sum anleggsmidler		0	2 243 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 640	7 640
Andre fordringer		3 992	23 706
Sum fordringer		11 632	31 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 879	431 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 879	431 397
Sum omløpsmidler		216 511	462 743
SUM EIENDELER		216 511	2 706 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			438 711
Udekket tap		1 945 405	
Sum opptjent egenkapital		-1 945 405	438 711
Sum egenkapital		-1 945 405	438 711
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 038 314	2 243 792
Sum annen langsiktig gjeld		2 038 314	2 243 792
Sum langsiktig gjeld		2 038 314	2 243 792
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		424	435
Leverandørgjeld		165	16 638
Annen kortsiktig gjeld		123 013	6 959
Sum kortsiktig gjeld		123 602	24 032
Sum gjeld		2 161 916	2 267 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 511	2 706 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 465813

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		925 729	898 776
Sum inntekter		925 729	898 776
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 216 878	834 648
Sum kostnader		1 285 338	900 708
Driftsresultat		-359 609	-1 932
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		92 146	107 209
Sum finansinntekter		92 146	107 209
Annen finanskostnad		78 339	93 459
Sum finanskostnader		78 339	93 459
Netto finans		13 807	13 750
Ordinært resultat før skattekostnad		-345 802	11 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		-345 802	11 818
Årsresultat		-345 802	11 818
Totalresultat		-345 802	11 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-345 802	11 818
Sum overføringer og disponeringer		-345 802	11 818



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			2 243 792
Sum finansielle anleggsmidler		0	2 243 792
Sum anleggsmidler		0	2 243 792
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 640	7 640
Andre fordringer		3 992	23 706
Sum fordringer		11 632	31 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		204 879	431 397
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		204 879	431 397
Sum omløpsmidler		216 511	462 743
SUM EIENDELER		216 511	2 706 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			438 711



Udekket tap	1 945 405	
Sum opptjent egenkapital	-1 945 405	438 711
Sum egenkapital	-1 945 405	438 711
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 038 314	2 243 792
Sum annen langsiktig gjeld	2 038 314	2 243 792
Sum langsiktig gjeld	2 038 314	2 243 792
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	424	435
Leverandørgjeld	165	16 638
Annen kortsiktig gjeld	123 013	6 959
Sum kortsiktig gjeld	123 602	24 032
Sum gjeld	2 161 916	2 267 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	216 511	2 706 535



Organisasjonsnr: 988 306 029
KARIHAUGEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Karihaugen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 31. mai 2022

Selskapsnummer: 5731





Velkommen til årsmøte i Karihaugen Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 15:00 og lukker 31. mai kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5731>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av styrehonorar
6. Avtale om felles internett-løsning
7. 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%)

Styreleder velges som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Muhammad Saeed Khan og Yusuf Yildiz velges som protokollvitner.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring til egenkapital.

Vedlegg

1. Regnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

Godkjenning av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021-2022 foreslås satt til kr. 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 settes til kr. 60 000.

Sak 6

Avtale om felles internett-løsning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt tilbud fra Obos Oppnett om felles løsning for Internett, slik at internett betales av sameiet gjennom felleskostnadene.

Her fremlegges to forslag til nye avtaler.

Obos Oppnett vil anbefale alternativ 1 hvor alle får raskt internett til en rimelig sum samt en helt ny trådløs ruter. Beboere slipper også å tenke på å kjøpe seg internett med mindre de skal ha full fers (1000/1000 mbps)

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1 slik at Internett dekkes av felleskostnadene.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Avtale om felles internett-løsning
- Mot Avtale om felles internett-løsning

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kollektiv høyhastighets internett 500/500 Mbps Ny wifi ruter eero 6 til alle leiligheter. ISP: Internetbolaget Pris: 229,- per leilighet per mnd. Avtaletid 60 mnd.
2. Ny wifi ruter eero 6 til alle leiligheter. Internett velges og bestilles via www.obosopennet.no Pris: 29,- per leilighet per mnd. Avtaletid 60 mnd.

Vedlegg

2. Vedlegg til sak 6 - avtale om felles internettløsning.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer i perioden 2021-2022:

- Styreleder Vegard Sæther (2020 – 2022)
- Styremedlem Muhammad Saeed Khan (2020 – 2022)
- Styremedlem Yusuf Yildiz (2021-2023)

Yusuf Yildiz ønsker å tre ut av styret og hele styret må derfor velges.

Muhammad Saeed Khan ønsker å stille til gjenvalg.

Styreleder stiller til gjenvalg som styreleder for ett år.

Lasse Løvkvam stiller til valg som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Sæter

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Lasse Løvkvam
- Muhammad Saeed Khan



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Sæther	Harald Sohlbergs Vei 5 E
Styremedlem	Muhammad Saeed Khan	Harald Sohlbergs Vei 5 B
Styremedlem	Yusuf Yildiz	Harald Sohlbergs Vei 5 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 med følgende adresse:

Harald Sohlbergsvei 5

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I 2021 har delvis vært preget av pandemien Covid 19. I takt med økende vaksineringsgrad har samfunnet åpnet opp mer. Pandemien har imidlertid lært oss mye om hvilke tiltak som effektivt kan begrense sykdom. Styret har i perioden 2021/2022 gjennomført 6 styremøter digitalt via Teams. I tillegg har vi gjennomført en felles dugnad i sameiet. Styret vil rette en stor takk til alle som deltok. Styret har også lagt ut mye informasjon til beboere og eiere i Obos sin portal-løsning for sameiet: <http://Vibbo.no>.

Følgende er blant aktivitetene styret har gjort denne perioden:

- Bestilling av nøkler for noen eiere som manglet dette.
- Ajourhold av tilganger til parkering.
- Bestilling av containere for sameiet.
- Rydding av rom for søppel og kastet i containere.
- Rydding av søppel.
- Lagt ut viktig informasjon fra styret på Vibbo.no.
- Inngått avtale med PBT Eiendomsdrift om snørydding.
- Bytte av brannslukningsapparater alle boligseksjoner.
- Innhentet prisekseksempel fra Sagstuen Balkong og fasadeentreprenør om innglassing av balkonger etter befaring.
- Felling av trær.
- Satt opp nye trapper i 2. etasje.
- Satt opp røyking forbudt-skilt.
- Satt opp etasje-skilt i hver etasje fra 2 til 4.
- Sagt opp avtale med Stanley Security om kameraovervåking for å redusere kostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 925 729 og fulgte budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 285 338.

Dette er 360 128 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere energikostnader og kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 345 802 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 92 909.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 554 000 til drift og vedlikehold, som blant annet omfatter:

- Brannslukningsutstyr
- Oppgradering av brannsikring og brannvarslingsanlegg
- Betongundersøkelse av balkonger
- Utskifting av vinduer

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. 10% økning. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karihaugen Boligsameie.

Lån

Karihaugen Boligsameie har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2022.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022, i tillegg til en ekstraordinær kapitalinnkalling på totalt kr. 500 000 fordelt med kr. 300 000 i januar 2022 og kr. 200 000 i juni 2022.

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 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: Y7XE8-CQV4X-DNTJI-5JWJA-2EDLC-5V263



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	925 728	898 776	926 000	1 943 000
Andre inntekter	3	1	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		925 729	898 776	926 000	1 943 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 123	-6 850	-9 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-81 125	-78 878	-80 000	-83 500
Konsulenthonorar	7	-36 624	-3 556	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-271 790	-21 454	-25 000	-554 000
Forsikringer		-125 950	-93 362	-105 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-224 175	-221 350	-223 600	-230 500
Energi/fyring		-223 437	-144 576	-150 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-246 654	-264 621	-259 150	-187 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 285 338	-900 708	-925 210	-1 449 160
DRIFTSRESULTAT		-359 609	-1 932	790	493 840
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	92 146	107 209	0	12 000
Finanskostnader	12	-78 339	-93 459	0	-75 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 807	13 750	0	-63 000
ÅRSRESULTAT		-345 802	11 818	790	430 840
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	11 818		
Udekket tap		-345 802	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer		0	2 243 792
SUM ANLEGGSMIDLER		0	2 243 792
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	18 008
Kundefordringer		7 640	7 640
Forskuddsbetalte kostnader		11 278	13 338
Andre kortsiktige fordringer	13	-7 286	-7 640
Driftskonto OBOS-banken		204 879	431 397
SUM OMLØPSMIDLER		216 511	462 743
SUM EIENDELER		216 511	2 706 535
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	438 711
Udekket tap	14,15	-1 945 405	0
SUM EGENKAPITAL		-1 945 405	438 711
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 038 314	2 243 792
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 038 314	2 243 792
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 531	5 414
Leverandørgjeld		165	16 638
Påløpte renter		424	435
Annen kortsiktig gjeld	17	26 482	1 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 602	24 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		216 511	2 706 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19.04.2022

Styret i Karihaugen Boligsameie

Vegard Sæther /s/

Muhammad Saeed Khan /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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	925 728
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	925 728

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	1
SUM ANDRE INNTEKTER	1

NOTE: 4**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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 123.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-32 106
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 519
SUM KONSULENTHONORAR	-36 624

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-178 481
Drift/vedlikehold VVS	-22 723
Drift/vedlikehold elektro	-18 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 886
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 790

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

Vann- og avløpsavgift	-120 633
Renovasjonsavgift	-103 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-224 175

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 274
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 070
Vaktmestertjenester	-49 681
Vakthold	-58 361
Renhold ved firmaer	-85 905
Snørydding	-1 183
Andre fremmede tjenester	-16 450
Trykksaker	-787
Andre kontorkostnader	0
Porto	-1 168
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-246 654

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 718
Andre renteinntekter	78 339
SUM FINANSINNTEKTER	92 146

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-78 339
SUM FINANSKOSTNADER	-78 339

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto adm.avtale	354
Avsetning tap på fordringer	-7 640
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	-7 286

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	438 711
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-2 038 314
Årets resultat	-345 802
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 945 405

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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2008	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	697 478
Nedbetalt i år	48 960
	-753 562

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2013	-2 581 480
Nedbetalt tidligere	1 140 210
Nedbetalt i år	156 518
	-1 284 752

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-2 038 314****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto adm. avtale	-468
Påløpte kostnader - leverandørfakturaer	-26 014
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-26 482



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-post karihaugensameie@styrerommet.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Karihaugen Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Rene Bygårder AS. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Styret administrerer tillatelse for parkering på Coop Eiendoms plass iflg. avtale gjennom samarbeid med AimoPark. De som trenger parkeringsplass kan laste ned appen AimoPark og gi beskjed til styret pr e-post og oppgi navn, telefonnr og seksjon.

Nøkler/skilt

Nøkler til felles inngang kan bestilles ved å sende e-post til styret. Nøkler til egen dør kan eier kopiere dersom det er ønskelig med flere nøkler.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles på <https://www.skiltmax.no/skilt/postkasseskilt/40983>.

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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Energimerking

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2026	Vedlikeholdsplan	Avtale om forenklet vedlikeholdsplan. Alle boligseksjoner har fått nytt brannslukningsapparat da nesten samtlige var defekte.
2022	Brannslukningsapparater	
2021	Nye trapper i 2. etasje	Trappene på utsiden i 2. etasje var råtne og måtte byttes. Trappene er nå med håndløper.
2021	Etterisolert vinduer og dører 1. etasje	Vinduer og dører i 1. etasje ble bygget uten isolasjon. Vinduene måtte derfor etterisoleres.
2021	Trefelling	For å sikre bygning, unngå hærverk og andre uønskede aktiviteter i området samt sikre bedre solforhold for beboere ble trær i nærheten av bygning felt.
2020	Tilstandvurdering 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	



Vedlegg til sak 6 – Avtale om felles internettløsning

æ æ æ æ



900 Mbps

Experience speeds up to 900 Mbps (wired) on this mesh wifi system.

Wi-Fi 6

Wi-Fi 6 brings fast connectivity to every room in your home.

Dual-band

Enough bandwidth to support high speeds for 75+ connected devices.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.22

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>Styreleder velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Muhammad Saeed Khan og Yusuf Yildiz velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Godkjenning av styrehonorar

Styrets godtgjørelse for perioden 2021-2022 settes til kr. 60 000.

- For
 Mot

Sak 6 Avtale om felles internett-løsning

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For avtale om felles internett-løsning
 Mot avtale om felles internett-løsning

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Kollektiv høyhastighets internett 500/500 Mbps Ny wifi ruter eero 6 til alle leiligheter. ISP: Internetbolaget Pris: 229,- per leilighet per mnd. Avtaletid 60 mnd.
 Ny wifi ruter eero 6 til alle leiligheter. Internett velges og bestilles via www.obosopenet.no Pris: 29,- per leilighet per mnd. Avtaletid 60 mnd.

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Vegard Sæter

Styremedlem (2 skal velges)

- Lasse Løvkvam
 Muhammad Saeed Khan

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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