



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 01.09.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 296 488 | 1 299 888 |
| Sum inntekter | | 1 296 488 | 1 299 888 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 4 303 176 | 1 360 666 |
| Sum kostnader | | 4 383 046 | 1 434 831 |
| Driftsresultat | | -3 086 558 | -134 943 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 811 | 7 614 |
| Sum finansinntekter | | 3 811 | 7 614 |
| Annen finanskostnad | | 18 660 | 178 |
| Sum finanskostnader | | 18 660 | 178 |
| Netto finans | | -14 849 | 7 437 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 101 407 | -127 507 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 101 407 | -127 507 |
| Årsresultat | | -3 101 407 | -127 507 |
| Totalresultat | | -3 101 407 | -127 507 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 101 407 | -127 507 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 101 407 | -127 507 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 830 | 450 |
| Andre fordringer | | 66 457 | 225 082 |
| Sum fordringer | | 68 287 | 225 533 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 526 | 1 208 437 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 526 | 1 208 437 |
| Sum omløpsmidler | | 1 149 813 | 1 433 969 |
| SUM EIENDELER | | 1 149 813 | 1 433 969 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 1 077 200 |
| Udekket tap | | 2 024 207 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -2 024 207 | 1 077 200 |
| Sum egenkapital | | -2 024 207 | 1 077 200 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 472 222 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 2 472 222 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 472 222 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 521 | |
| Leverandørgjeld | | 613 694 | 324 792 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 87 582 | 31 977 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 701 798 | 356 769 |
| Sum gjeld | | 3 174 020 | 356 769 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 149 813 | 1 433 969 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458941

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 317 959
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KARIHAUGEN PARK
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 296 488 | 1 299 888 |
| Sum inntekter | | 1 296 488 | 1 299 888 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 79 870 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 4 303 176 | 1 360 666 |
| Sum kostnader | | 4 383 046 | 1 434 831 |
| Driftsresultat | | -3 086 558 | -134 943 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 3 811 | 7 614 |
| Sum finansinntekter | | 3 811 | 7 614 |
| Annen finanskostnad | | 18 660 | 178 |
| Sum finanskostnader | | 18 660 | 178 |
| Netto finans | | -14 849 | 7 437 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 101 407 | -127 507 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 101 407 | -127 507 |
| Årsresultat | | -3 101 407 | -127 507 |
| Totalresultat | | -3 101 407 | -127 507 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 101 407 | -127 507 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 101 407 | -127 507 |



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 830 | 450 |
| Andre fordringer | | 66 457 | 225 082 |
| Sum fordringer | | 68 287 | 225 533 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 526 | 1 208 437 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 081 526 | 1 208 437 |
| Sum omløpsmidler | | 1 149 813 | 1 433 969 |
| SUM EIENDELER | | 1 149 813 | 1 433 969 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 1 077 200 |
| Udekket tap | | 2 024 207 | |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital | -2 024 207 | 1 077 200 |
| Sum egenkapital | -2 024 207 | 1 077 200 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 472 222 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 2 472 222 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 2 472 222 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 521 | |
| Leverandørgjeld | 613 694 | 324 792 |
| Annen kortsiktig gjeld | 87 582 | 31 977 |
| Sum kortsiktig gjeld | 701 798 | 356 769 |
| Sum gjeld | 3 174 020 | 356 769 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 149 813 | 1 433 969 |



Organisasjonsnr: 914 317 959
SAMEIET KARIHAUGEN PARK

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Karihaugen Park

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 2.juni 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Karihaugen Park
avholdes 2-5.juni 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse
Videomøte på Microsoft teams starter samtidig som avstemningen på vibbo den
2.juni kl.18:00

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 27.04.2021
Styret i Sameiet Karihaugen Park

Mohammad Razzaq /s/ Kishankumar Chudasama /s/

Trond Jensen /s/ Rolf Larsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|------------------------|
| Leder | Mohammad Razzaq | Veksthusfløtten 31 |
| Styremedlem | Kishankumar Chudasama | Bjerkejordet 13 |
| Styremedlem | Trond Jensen | Harald Sohlbergs Vei 1 |
| Styremedlem | Rolf Larsen | Harald Sohlbergs Vei 1 |
| Styremedlem | Stein Frich | Mortensvingen 10 |
| Varamedlem | Zulfiqar Ahmed Gondal | Nedre Prinsdals Vei 42 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Karihaugen Park

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Karihaugen Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914317959, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Harald Sohlbergs Vei 1

Gårds- og bruksnummer :
107 1219

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Karihaugen Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

2020 var et turbulent år - med en pandemi som slo over oss. Karihaugen Park har allikevel kommet godt ut av av året. Styret har hatt noen fysiske møter, og et par digitale møter. Vi har tatt i bruk den digitale løsningen vibbo for sameiet, som har fungert godt når vi ønsker å formidle beskjeder til seksjonseiere.

Gjennom vinteren 2019/2020 opplevde sameiet både større og mindre problemer i forbindelse med varmtvann og radiatorvarme. Dette har vært det største arbeidet til sameiet i 2020, og det ble besluttet i et ekstraordinært sameiemøte at vi ville investere midler i et nytt varmpumpesystem, som i sin tur skal senke kostnadene våre på oppvarming.

Østlandske Varmesenter ble valgt som leverandør, og teknisk rom har blitt redesignet med et splitter nytt system. I etterkant har det vært utfordringer med innfasing av systemet, men dette holder styret i og vil følge opp fortløpende. Sameiet har også etablert lagringsplass i garasjen, slik at vi nå trygt kan oppbevare våre eiendeler knyttet til bygget.

Sameiet fylte seks år i 2020, og dette betyr at vi fremover vil måtte se på både større og mindre vedlikehold for å opprettholde standarden til bygget, derfor vil styret se på hvordan vi skal planlegge dette i årene fremover.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 296 488.
Dette er kr 7 488 høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 383 046.
Dette er kr 3 093 981 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utskiftning av varmpumpeanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 101 407 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 448 015.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 267 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 371. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Karihaugen Park.

Lån

Sameiet Karihaugen Park har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Karihaugen Park

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Karihaugen Parks årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Karihaugen Park



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 289 088 | 1 289 088 | 1 289 000 | 1 289 000 |
| Andre inntekter | 3 | 7 400 | 10 800 | 0 | 12 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 296 488 | 1 299 888 | 1 289 000 | 1 301 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -9 870 | -9 165 | -9 165 | -14 805 |
| Styrehonorar | 5 | -70 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -4 625 | -6 320 | -6 000 | -6 000 |
| Andre honorarer | | 0 | 0 | 0 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -91 065 | -88 500 | -91 600 | -93 200 |
| Konsulenthonorar | 7 | -14 586 | -88 430 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -3 286 281 | -280 238 | -276 000 | -267 000 |
| Forsikringer | | -102 165 | -95 340 | -99 200 | -105 536 |
| Kommunale avgifter | 9 | -336 104 | -311 272 | -336 100 | -339 100 |
| Energi/fyring | 10 | -21 278 | -102 749 | -10 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -256 167 | -240 878 | -240 000 | -260 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -190 905 | -146 940 | -141 000 | -176 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 383 046 | -1 434 832 | -1 289 065 | -1 411 641 |
| DRIFTSRESULTAT | | -3 086 558 | -134 944 | -65 | -110 641 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 811 | 7 614 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -18 660 | -178 | 0 | -92 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -14 849 | 7 437 | 0 | -92 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 101 407 | -127 507 | -65 | -202 641 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 077 200 | -127 507 | | |
| Udekket tap | | -2 024 207 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 455 | 9 503 |
| Kundefordringer | | 1 830 | 451 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 66 002 | 112 674 |
| Energiavregning | | 0 | 102 905 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 349 160 | 483 721 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 4 160 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 728 206 | 724 716 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 149 813 | 1 433 969 |
| SUM EIENDELER | | 1 149 813 | 1 433 969 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 1 077 200 |
| Udekket tap | 14 | -2 024 207 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -2 024 207 | 1 077 200 |

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

| | | | |
|-----------------------------|----|------------------|----------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 2 472 222 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 2 472 222 | 0 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 18 751 | 31 977 |
| Leverandørgjeld | | 613 694 | 324 792 |
| Påløpte renter | | 521 | 0 |
| Energiavregning | 16 | 19 344 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 49 488 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 701 798 | 356 769 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 149 813 | 1 433 969 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 27.04.2021

Styret i Sameiet Karihaugen Park

Mohammad Razzaq

Kishankumar Chudasama

Trond Jensen

Rolf Larsen

**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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 031 052 |
| Digital-TV | 134 064 |
| Bredbånd | 69 972 |
| Garasje | 54 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 289 088 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| P-Service | 7 400 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 7 400 |

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

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 870 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 870 |

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -5 750 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 836 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -14 586 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-------------------|
| Østlandske varmesenter, utskiftning av varmpumpeanlegg | -2 855 102 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -2 855 102 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -181 346 |
| Drift/vedlikehold elektro | -61 884 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -27 709 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -26 456 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -85 790 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -2 975 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -45 019 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -3 286 281 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -196 738 |
| Renovasjonsavgift | -139 366 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -336 104 |

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

| | |
|----------------------------|----------------|
| Andre fyringskostnader | -21 278 |
| SUM ENERGI / FYRING | -21 278 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -6 774 |
| Driftsmateriell | -6 482 |
| Lyspærer og sikringer | -13 762 |
| Vaktmestertjenester | -38 438 |
| Renhold ved firmaer | -71 490 |
| Snørydding | -30 070 |
| Gressklipping | -7 500 |
| Andre fremmede tjenester | -4 341 |
| Kontor- og datarekvisita | -562 |
| Trykksaker | -1 959 |
| Andre kontorkostnader | -2 239 |
| Telefon, annet | -328 |
| Porto | -3 725 |
| Bank- og kortgebyr | -3 234 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -190 905 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 221 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 490 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 95 |
| Andre renteinntekter | 5 |
| SUM FINANSINTEKTER | 3 811 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -18 329 |
| Andre rentekostnader | -331 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -18 660 |

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020

-2 500 000

Nedbetalt i år

27 778

-2 472 222

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 472 222

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|----------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -334 428 |
|----------------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|-----------------|
| SUM INNETEKTER | -334 428 |
|-----------------------|-----------------|

KOSTNADER

| | |
|---------------------------------|--------|
| Techem administrasjonskostnader | 31 360 |
|---------------------------------|--------|

| | |
|----------------|---------|
| Strømkostnader | 203 400 |
|----------------|---------|

| | |
|----------------------|----------------|
| SUM KOSTNADER | 234 760 |
|----------------------|----------------|

| | |
|--|--------|
| Uoppgjorte avregninger for 2019 (oppgjør i 2021) | 80 324 |
|--|--------|

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -19 344 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------|---------|
| Påløpte kostnader | -49 488 |
|-------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -49 488 |
|-----------------------------------|----------------|



INNKOMNE FORSLAG

a)

Forbud å stanse inför parkeringsporten

det har blitt mer og mer handel med levering til innboene her. En stor lastebil ville losse en pall akkurat innfør porten for dager siden.

Saken er fremmet av

Said Vincent Rezai Vahed

Forslag

Foreslår en tydelig skilt på garasjeporten at ingen biler skal blokkere veien her.

b)

MC og moped parkering utenfor bygget,

Vil gjerne ha en aniven plass for gratis parkering for MC og moped under sommeren.

Forslag til vedtak

ved parkeringsplassen for sykler finns det plass for MC og moped parkering.

Saken er fremmet av

Said Vincent Rezai Vahed

Forslag

ved parkeringsplassen for sykler finns det plass for MC og moped parkering.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 866304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Karihaugen Park er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



19

Sameiet Karihaugen Park

Større vedlikehold og rehabilitering
2020 Utskifting varmeanlegg