



# Årsmøte 2022

---

Karihaugen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

# Velkommen til årsmøte i Karihaugen Borettslag

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mai kl. 12:00 og lukker 27. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/397>

## 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.

## Annen informasjon

Viktig at de som stemmer via stemmeseddel leverer disse til Ellingsrudåsen Vaktmestersentral innen 25.mai kl.15:00.

## Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
3. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
4. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
5. Årsrapport og årsregnskap for 2021
6. Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid
7. Godtgjørelser - Honorar til styret for ekstraordinært arbeid knyttet til prosjekter
8. Godtgjørelser – Honorar til valgkomiteen
9. Innkomne forslag - Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling (fra styret)
10. Innkomne forslag - Forslag om varmeisolering av vinduer (fra leil.5058)

11. Innkomne forslag - Forslag om mulighet for korttidsparkering på Ludvig Karstens vei (fra leil.5058)
12. Innkomne forslag - Forslag om å renovere bad (fra leil.7068)
13. Valg av tillitsvalgte - Styret
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling for 1 år
15. Valg av valgkomité for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Karihaugen Borettslag**

Sak 1

## **Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

---

Sak 2

## **Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

---

Sak 3

## **Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for protokollen med mindre generalforsamlingen velger noe andre.

### **Styrets innstilling**

Styreleder fungerer som møteleder iht. loven, med bistand fra OBOS ved behov. I digitalt møte fungerer strengt tatt systemet som protokollfører, men det er fortsatt møteleder som har ansvar for at protokollen blir ført.

## **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Claes Åge Johansen som møteleder og protokollfører

---

Sak 4

## **Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøte må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet.

### **Styrets innstilling**

Yngve Saa har fungert som protokollvitne i de siste generalforsamlingene, og styret foreslår han igjen. Den digitale løsningen vil fungere som tellekorps i praksis, men hvis det skulle dukke opp noe foreslår styret at protokollvitne fungerer som tellekorps i samarbeid med OBOS.

### **Forslag til vedtak**

Yngve Saa velges som protokollvitne og tellekorps for årsmøtet.

---

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap for 2021**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2021 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. Årsrapport og Årsregnskap for 2021.pdf
  2. Revisors beretning fra PWC.pdf
-

Sak 6

## **Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår en økning av honorar i tråd med økning av ansvar og arbeidsmengde.

### **Forslag til vedtak**

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 550 000..

---

Sak 7

## **Godtgjørelser - Honorar til styret for ekstraordinært arbeid knyttet til prosjekter**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I forbindelse med arbeid knyttet til større prosjekter er det normalt at styret honoreres ekstraordinært for sitt arbeid.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner honorar på kr. 150 000 til ekstraordinært styrearbeid knyttet til borettslagets prosjekter.

---

Sak 8

## **Godtgjørelser – Honorar til valgkomiteen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

### **Styrets innstilling**

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget, og foreslår et honorar på kr 10 000 pr aktivt medlem. Det har vært 3 aktive medlemmer i komiteen.

## Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2021-2022 settes til kr 30 000

---

Sak 9

## Innkomne forslag - Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling (fra styret)

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

---

Sak 10

## Innkomne forslag - Forslag om varmeisolering av vinduer (fra leil.5058)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi er kjempe glade for å bo her, men det blir kalt på vi vinteren.

Våres forslag til styrter er, varme isolering evt. af vinduer for at skape boliger der holder bedre på varmen.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente tilbud for oppgradering av borettslagets vinduer til en standard som er mer energisparende og miljøvennlig

### **Styrets innstilling**

Styret mener at dette ikke er riktig å prioritere nå, men er på styrets langsiktige vedlikeholdsplan.

Styret anmoder eierne om å stemme MOT forslaget fra andelseier.

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å innhente tilbud for oppgradering av borettslagets vinduer til en standard som er mer energisparende og miljøvennlig

---

Sak 11

## **Innkomne forslag - Forslag om mulighet for korttidsparkering på Ludvig Karstens vei (fra leil.5058)**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Kan man ikke innfører kort tids parkering på Ludvig Karstens vei?

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å vurdere muligheten til korttidsparkering i Ludvig Karstens vei, med forutsetning om at det aktuelle området er borettslagets fellesarealer.

### **Styrets innstilling**

Dette området er kommunal vei, og styret ønsker ikke prioritere å følge opp dette ovenfor kommunen.

Styret anmoder eierne om å stemme MOT forslaget fra andelseier

### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å vurdere muligheten til korttidsparkering i Ludvig Karstens vei, med forutsetning om at det aktuelle området er borettslagets fellesarealer.

---

Sak 12

## **Innkomne forslag - Forslag om å renovere bad (fra leil.7068)**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Andelseier har foreslått at borettslagets renoverer badene.

### **Styrets innstilling**



Styret har bestilt forprosjekt for rør- og våtomsrehabilitering.

Dette vil igjen resultere i et grunnlag som vil legges frem for en fremtidig generalforsamling for vedtak mht. et mulig prosjekt og finansiering av prosjektet.

Forslaget fra andelseier er ikke konkret nok til at generalforsamlingen kan gjøre annet enn å ta forslaget til etterretning.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen til forslag fra andelseier til etterretning, og tar styrets informasjon til etterretning.

---

Sak 13

## **Valg av tillitsvalgte - Styret**

Valgkomiteen har levert sin innstilling til forretningsfører i OBOS.

Styreleder Claes Åge Johansen er ikke på valg.

Styremedlemmer Randi Stølås og Erik Hertaas er ikke på valg.

### **Innstilling**

Takk til valgkomiteen for arbeidet.

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

## **Roller og kandidater**

### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Damir Cokovic  
Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)
- Ole Kristian Bratset  
Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristin Dahl Karlsen  
Valgkomiteens innstilling som 4.vara (ny)
- Ihab Al-Khalifa

Valgkomiteens innstilling som 2.vara (ny)

- Mahmood Owais  
Ønsker å stille til valg mot valgkomiteens innstilling
  - Skyfter Myftari  
Valgkomiteen innstilling som 3.vara (gjenvalg)
  - Tom Nicolaysen  
Valgkomiteens innstilling som 1.vara (gjenvalg)
- 

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling for 1 år

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

### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Claes Åge Johansen  
Valgkomiteens innstilling
- Randi Stølås  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Damir Cokovic  
Valgkomiteens innstilling
  - Tom Nikolaysen  
Valgkomiteens innstilling
-

## Valg av valgkomité for 1 år

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Gerd Nikolaisen  
Stiller til gjenvalg
  - Jan Egil Molidalen  
Stiller til gjenvalg
  - Linnea Brekke  
Stiller til gjenvalg
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Rolle	Navn	Adresse	Valgperiode
Leder	Claes Åge Johansen	Ludvig Karstens Vei 13	2021-2023
Nestleder	Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5	2020-2022
Styremedlem	Erik Hertaas	Ludvig Karstens Vei 12	2021-2023
Styremedlem	Ole Kristian Bratset	Harald Sohlbergs Vei 14	2020-2022
Styremedlem	Randi Stølås	Ludvig Karstens Vei 10	2021-2023
1.Varamedlem	Tom Nicolaysen	Ludvig Karstens Vei 12	2021-2022
2.Varamedlem	Skyfter Myftari	Ludvig Karstens Vei 6	2021-2022
3.Varamedlem	Jabou Coker Nyang	Harald Sohlbergs Vei 16	2021-2022
4.Varamedlem	Janne Wollum	Harald Sohlbergs Vei 18	2021-2022

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Randi Stølås	Ludvig Karstens Vei 10	2021-2022
Delegert	Claes Åge Johansen	Ludvig Karstens Vei 13	2021-2022
Varadelegert	Damir Cokovic	Ludvig Karstens Vei 5	2021-2022
Varadelegert	Tom Nicolaysen	Harald Sohlbergs Vei 14	2021-2022

## Valgkomiteen

Komiteemedlem	Linnea Brekke	Ludvig Karstens Vei 4	2021-2022
Komiteemedlem	Jan Egil Molidalen	Ludvig Karstens Vei 17	2021-2022
Komiteemedlem	Gerd Nikolaisen	Harald Sohlbergs Vei 16	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

## Generelle opplysninger om Karihaugen Borettslag

Borettslaget består av 545 andelsleiligheter.

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

Harald Sohlbergs Vei 2-20

Ludvig Karstens Vei 1-17

Ludvig Karstens Vei 2-14

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

Første innflytting skjedde i 1971. Tomten, kjøpt i 1986 er på 79 150 m<sup>2</sup>.

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

Karihaugen Borettslag har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid for perioden 2021-2022

- Styret har hatt 11 styremøter, hvorav en del av disse har blitt gjennomført på teams. Vi har også hatt mange ad hoc møter. Styret har deltatt digitalt på Obos sin generalforsamling, og vi har deltatt på styremøter i EKN og EVS. Vi har deltatt på møte med Ellingsrud borettslag og Karilia borettslag, for å se på ulike saker som det er naturlig at vi samarbeider om, samt lære av hverandre. Vi har deltatt på møte med Oslo kommune om områdeutvikling. Vi har hatt flere beboermøter.
- Vi har byttet strømselskap fra Ustekveikja til Hafslund. Vi har hatt møte med Hafslund ang muligheter for å spare og lagre strøm lokalt. Dette har vi valgt å ikke gå videre med per nå.
- Vi har delt ut "styret informerer".
- Asfalteringsprosjekt er nå ferdig.
- Felling av trær er stort sett ferdig. Opparbeiding og replanting av grøntareal er ferdig. Her fikk vi 100000,- av Obos grønt Ansvar.
- Det har blitt etablert elbil-ladning inne i alle våre parkeringshus. Nå har alle mulighet til å inngå avtale om ladning med Ohmia Charging.
- -Styret har brukt mye tid på å få avtalen med Evobox, for ladning på takene, til å fungere. Til slutt bestemte vi oss for å avslutte samarbeidet, og gå for nytt selskap. Vi valgte Electric Freeway. Anlegget skal være oppe å gå i løpet av mai 2022
- En del av heisene våre er i dårlig stand. Vi har brukt store summer på å reparere og skifte deler. Vi inngikk avtale med Kone for utskifting av alle heiser i løpet av 2022-2025.
- Vi har samarbeidet med Ellingsrudåsen Borettslag, for å få anbud på vask av fellesareal. Etter en grundig anbudsprosess der svært mange firmaer var på befaring og leverte anbud landet styret på Service4You. Nytt firma starter opp 1/7-2022.
- Det har vært gjennomført flere befaringer i våres garasje hus. De er dessverre i dårlig forfatning. Vi jobber med å se på en prioritering av hva som må gjøres, og i hvilken rekkefølge.
- Vi har bestemt at det blir betaling for bruk av fellesvaskeri. Installering av terminaler pågår, og oppstart skjer etter 1 juni-2022.
- Styret har behandlet svært mange klager fra beboere ang støy, dårlig renhold i vaskerier, søppel i fellesareal, ting satt i rømningsveier etc .Vi ser en stadig økning i slike saker, og dette bruker styret mye tid på.
- Vi har hatt flere saker om ulovlig bruksoverlating. En sak gikk så langt som til salgspålegg.
- Vi har behandlet mange forsikringssaker. Det er dessverre mye uvetting oppussing. En del bruker ikke godkjente fagfolk, og dette kan medføre avkortning i utbetaling.
- Vi har engasjert oss imot utbygging av nye blokker i HS 7-9.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 26 796 537.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes tilskudd fra Miljøfondet til OBOS.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -20 291 808.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes summen av flere mindre avvik.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 746 787 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 857 762 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### **Borettslagets økonomiske situasjon**

Styret mener at borettslaget har en god økonomisk situasjon, med god likviditet.

Det blir gjennomført en heisrehabilitering. Derimot er det en situasjon hvor rentene vil øke, og det er ventet prisvekst i mange områder. Derfor er det viktig at beboerne tilpasser seg slik at man tåler økninger av felleskostnadene fremover. Dette vil være spesielt aktuelt når man må gjennomføre en rør- og våtromsrehabilitering. Dette vil behandles på en fremtidig generalforsamling, hvor eierne kan forvente grundig dokumentasjon. Forprosjektet for rør- og våtromsrehabiliteringen har oppstart i juni

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskaper, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Borettslaget er medeier i vaktmestersentralen og kabelnettselskap.

Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2020 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen 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 ikke lagt inn noe til større vedlikehold, men styret vil starte en heisrehabilitering som finansieres av oppsparte midler og eventuelt låneopptak i løpet av 2022. Det eventuelle låneopptaket i 2022, krever ingen endring av dagens felleskostnader i 2022.

### 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. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karihaugen Borettslag.

### Lån

Karihaugen Borettslag har to lån i Handelsbanken.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 25 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 20 år.

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

### OBOS Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret reguleres iht. relevant indekser.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Styret informerer allerede nå om at felleskostnadene vil økes i 2023, men stort sett i tråd med normal prisvekst og kostnadsøkninger.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>6 277 221</b>	<b>10 285 139</b>	<b>6 277 221</b>	<b>5 857 762</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 746 787	6 004 782	4 772 000	6 298 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	640 377	609 917	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-152 300	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	17	-5 806 624	-10 470 317	-5 771 000	-5 934 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-419 460</b>	<b>-4 007 918</b>	<b>-999 000</b>	<b>364 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>5 857 762</b>	<b>6 277 222</b>	<b>5 278 221</b>	<b>6 221 762</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	6 428 205	6 752 372
Kortsiktig gjeld	-570 443	-475 150
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 857 762</b>	<b>6 277 222</b>



**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	26 202 011	26 195 973	26 246 000	26 235 000
Antenneanlegg		83 835	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	510 691	423 752	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>26 796 537</b>	<b>26 619 725</b>	<b>26 446 000</b>	<b>26 435 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-226 435	-150 392	-130 000	-150 000
Styrehonorar	5	-500 000	-400 000	-500 000	-550 000
Avskrivninger	14	-640 377	-609 917	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 420	-16 670	-17 000	-20 000
Andre honorarer		-20 000	0	-75 000	-180 000
Forretningsførerhonorar		-337 205	-332 220	-340 000	-340 000
Konsulenthonorar	7	-42 949	-123 716	-200 000	-200 000
Kontingenter		-109 000	-109 000	-109 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-4 840 518	-3 991 924	-4 740 000	-2 630 000
Forsikringer		-1 499 603	-1 395 532	-1 450 000	-1 550 000
Kommunale avgifter	9	-4 222 350	-4 167 041	-4 207 000	-4 342 000
Kostnader sameie	23	-2 455 526	-2 239 563	-2 550 000	-2 700 000
Energi/fyring		-1 667 022	-945 748	-1 500 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 861 550	-2 858 925	-2 900 000	-2 900 000
Andre driftskostnader	10	-850 852	-892 473	-1 111 000	-1 065 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-20 291 808</b>	<b>-18 233 123</b>	<b>-19 829 000</b>	<b>-18 537 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 504 729</b>	<b>8 386 602</b>	<b>6 617 000</b>	<b>7 898 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 383	21 682	0	0
Finanskostnader	12	-1 766 325	-2 403 502	-1 845 000	-1 600 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 757 942</b>	<b>-2 381 820</b>	<b>-1 845 000</b>	<b>- 1 600 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 746 787</b>	<b>6 004 782</b>	<b>4 772 000</b>	<b>6 298 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 746 787	6 004 782		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	136 132 128	136 132 128
Rehabilitering		5 553 035	5 553 035
Tomt		2 707 551	2 707 551
Andel anleggsmidler i fellesanlegg	23	580 012	528 912
Andre varige driftsmidler	14	4 391 266	5 031 643
Aksjer og andeler	15	540 000	540 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>149 903 992</b>	<b>150 493 269</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	16	267 456	267 688
Driftskonto OBOS-banken		1 121 796	1 325 903
Skattetrekkkonto OBOS-banken		30 876	12 523
Sparekonto OBOS-banken		5 008 076	5 146 257
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 428 205</b>	<b>6 752 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>156 332 197</b>	<b>157 245 641</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 545 * 100		54 500	54 500
Opptjent egenkapital		22 367 419	17 620 631
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>22 421 919</b>	<b>17 675 131</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	119 379 015	125 185 639
Borettsinnskudd	18	13 366 000	13 366 000
Annen langsiktig gjeld	19	14 808	14 808
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	23	580 012	528 912
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>133 339 835</b>	<b>139 095 359</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		504 996	440 921
Skyldige offentlige avgifter	20	44 043	18 129
Påløpte renter		5 636	5 464
Annen kortsiktig gjeld	21	15 767	10 635
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>570 443</b>	<b>475 150</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>156 332 197</b>	<b>157 245 641</b>
Pantstillelse	22	221 203 200	207 837 200
Garantiansvar	23	1 193 193	1 088 072

Oslo, 03.05.2022

Styret i Karihaugen Borettslag

*Claes Åge Johansen/s/  
Randi Stølås/s/*

*Ole Kristian Bratset/s/  
Damir Cokovic/s/*

*Erik Hertaas/s/*

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	23 051 568
Internett	1 308 000
Lån garasje	915 600
Trappevask	719 400
Garasje	173 500
Parkering	63 864
Bereder	15 112
Eiendomsskatt	6 772
Forretningslokale	2 400
Bod	2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 258 616</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-26 454
Garasje	-19 779
Eiendomsskatt	-6 772
Forretningslokale	-2 400
Bod	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>26 202 011</b>

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

Innfridd nedbetalingsavtale	16 798
Lading av kjøretøy mm	94 358
OBOS Miljøfondet	279 775
Parkering	119 760
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>510 691</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 264
Ordinær lønn, vikarer	-11 250
Overtid	-76 913
Påløpte feriepenger	-15 767
Arbeidsgiveravgift	-92 241
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-226 435</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 500 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 420.

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

Tilleggstjenester, OBOS	-42 949
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 949</b>

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

Steinbakken Entreprenør AS	-1 020 152
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 020 152</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-276 275
Drift/vedlikehold VVS	-181 493
Drift/vedlikehold elektro	-536 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-824 318
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 202 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-179 245
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-138 816
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-83 391
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-200 553
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-180 250
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-2 575
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 840 518</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-2 690 143
Renovasjonsavgift	-1 532 207
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 222 350</b>

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

Container	-107 341
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 963
Verktøy og redskaper	-9 510
Driftsmateriell	-5 372
Renhold ved firmaer	-660 600
Trykksaker	-6 182
Andre kostnader tillitsvalgte	-999
Andre kontorkostnader	-6 985
Telefon, annet	-1 856
Porto	-13 365
Bank- og kortgebyr	-3 187
Velferdskostnader	-5 492
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-850 852</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 076
Andre renteinntekter	307
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 383</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-820 969
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-944 948
Renter på leverandørgjeld	-408
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 766 325</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1974	62 999 500
Tilgang 2014	11 715 870
Tilgang 1998	61 416 758
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>136 132 128</b>

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

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

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

Bærbar PC		
Tilgang 2019	10 661	
Avskrevet tidligere	-10 660	
		1
Parkanlegg		
Tilgang 2020	152 300	
Avskrevet i år	-30 460	
		121 840
Søppelbrønn		
Tilgang 2018	4 029 563	
Tilgang 2019	2 069 614	
Avskrevet tidligere	-1 219 834	
Avskrevet i år	-609 917	
		4 269 425
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>4 391 266</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-640 377</b>	

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

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

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

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

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

Kundefordringer	841
Ellingsrudåsen Vaktmestersentral	266 615
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>267 456</b>

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-74 425 087	
Nedbetalt tidligere	7 765 953	
Nedbetalt i år	2 370 932	
		-64 288 202

Handelsbanken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-74 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 473 495	
Nedbetalt i år	3 435 692	
		-55 090 813

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-119 379 015</b>
------------------------------------	---------------------

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

Opprinnelig 1974	-13 325 200
Økt 2016	-19 900
Økt 2019	-20 900

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 366 000</b>
----------------------------	--------------------

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

Depositum garasjer	-4 000
Depositum parkeringsplasser	-10 808

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 808</b>
-----------------------------------	----------------

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

Forskuddstrekk	-30 876
Skyldig arbeidsgiveravgift	-13 167
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-44 043</b>

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

Feriepenger	-15 767
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 767</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 366 000
Pantelån	119 379 015
<b>TOTALT</b>	<b>132 745 015</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	136 132 128
Tomt	2 707 551
<b>TOTALT</b>	<b>138 839 679</b>

**NOTE: 23****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar*

Selskapet eier 48,61 % av Ellingsrudåsen vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 1 193 193.

Selskapets andel i sentralen vises i balansen både under eiendels- og

gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg"

og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo – borettslagets informasjonskanal og hjemmeside

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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1466106. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

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

# VEDLEGG- REGNSKAP EVS

## ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL SAMEIE ORG.NR. 976 762 371, KUNDENR. 355

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 050 853	4 608 101	5 103 000	5 307 000
Andre inntekter	3	130 726	459 740	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 181 579</b>	<b>5 067 841</b>	<b>5 203 000</b>	<b>5 407 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 622 368	-3 404 557	-3 500 000	-3 700 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12	-113 098	-80 608	-39 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-39 931	-37 700	-35 000	-38 000
Andre honorarer		-2 000	-1 000	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-86 005	-83 905	-86 000	-88 000
Konsulenthonorar	7	-20 600	-19 327	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-308 805	-400 470	-375 000	-310 000
Forsikringer		-59 502	-53 079	-57 000	-64 000
Kommunale avgifter	9	-6 775	-6 776	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-25 416	-103 953	-155 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-817 711	-795 461	-765 000	-910 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 182 211</b>	<b>-5 066 836</b>	<b>-5 122 000</b>	<b>-5 439 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-632</b>	<b>1 005</b>	<b>81 000</b>	<b>-32 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	632	750	2 000	0
Finanskostnader		0	-1 755	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>632</b>	<b>-1 005</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>83 000</b>	<b>-32 000</b>

**ELLINGSRUDÅSEN VAKTMESTERSENTRAL SAMEIE**  
**ORG.NR. 976 762 371, KUNDENR. 355**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	299 000	301 411
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>299 000</b>	<b>301 411</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		408	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 435	76 266
Andre kortsiktige fordringer	13	1 420	0
Driftskonto OBOS-banken		635 110	592 892
Skattetrekkskonto OBOS-banken		96 644	88 484
Sparekonto OBOS-banken		156 177	29 020
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>894 194</b>	<b>786 662</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		60 958	95 736
Skyldige offentlige avgifter	14	251 068	195 686
Annen kortsiktig gjeld	15	881 167	796 651
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 193 194</b>	<b>1 088 072</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15. februar 2022

Styret i Ellingsrudåsen Vaktmestersentral Sameie

John Christian Bromseth /s/

Øyvind Holter-Nilsen /s/

Claes Åge Johansen /s/

Roy Ingar Olsrud /s/

Daglig leder

# VEDLEGG- REGNSKAP EKN

**ELLINGSRUDÅSEN KABELNETT A/S**  
**ORG.NR. 938 045 836, KUNDENR. 994**

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Avgiftspliktige inntekter		4 708 200	4 706 100	4 700 000	4 700 000
Andre inntekter		48 975	25 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>2</b>	<b>4 757 175</b>	<b>4 732 000</b>	<b>4 700 000</b>	<b>4 700 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-26 085	-18 685	-26 000	-26 000
Styrehonorar	4	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Avskrivninger	11	-541 049	-541 049	-541 000	-541 000
Revisjonshonorar	5	-17 500	-37 300	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-52 880	-51 588	-53 000	-54 000
Konsulenthonorar		0	-252	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-1 159 570	-1 159 294	-1 200 000	-1 250 000
Forsikringer		-8 294	-10 000	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 678 741	-2 418 473	-2 600 000	-2 700 000
Andre driftskostnader	7	-21 518	-29 772	-70 000	-60 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 690 637</b>	<b>-4 451 413</b>	<b>-4 715 000</b>	<b>-4 856 00</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>66 538</b>	<b>280 586</b>	<b>-15 000</b>	<b>-156 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	3 635	6 106	0	0
Finanskostnader	9	-155 221	-181 256	-152 000	-162 0000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-151 586</b>	<b>-175 150</b>	<b>-152 000</b>	<b>-162 0000</b>
Skattekostnad	10	0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-85 049</b>	<b>105 436</b>	<b>-167 000</b>	<b>-318 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-85 049	0		
Reduksjon udekket tap		0	105 436		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	3 246 306	3 787 355
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 246 306</b>	<b>3 787 355</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Beholdninger		99 081	87 843
Andre kortsiktige fordringer	12	30 699	37 590
Driftskonto OBOS-banken		455 964	562 935
Sparekonto OBOS-banken		1 503 292	1 305 457
Innestående i andre banker		180 048	117 324
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 269 084</b>	<b>2 111 149</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 515 390</b>	<b>5 898 504</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	1 125 000	1 125 000
Udekket tap		-643 005	-557 957
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>481 995</b>	<b>567 043</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 841 744	5 213 554
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 841 744</b>	<b>5 213 554</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		190 790	117 053
Påløpte renter		861	854
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>191 651</b>	<b>117 907</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 515 390</b>	<b>5 898 504</b>
Pantstillelse	15	9 400 000	9 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Ellingsrudåsen Kabelnett A/S

Remy Andre Skovlie /s/

Helge Røed /s/

Andre Tomt /s/

Per Bråthen /s/



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap varen av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)





Til generalforsamlingen i Karihaugen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Karihaugen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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



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

Oslo, 05. mai 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

# 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 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.05.22

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

For

Mot

#### Sak 2 Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

For

Mot

#### Sak 3 Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Generalforsamlingen velger Claes Åge Johansen som møteleder og protokollfører

For

Mot

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

**Sak 4 Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps**

Yngve Saua velges som protokollvitne og tellekorps for årsmøtet.

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap for 2021**

Årsrapport og årsregnskap for 2021 godkjennes, og årsresultatet overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Godtgjørelser – Honorar til styret for ordinært styrearbeid**

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2021-2022 settes til kr 550 000..

For

Mot

**Sak 7 Godtgjørelser - Honorar til styret for ekstraordinært arbeid knyttet til prosjekter**

Generalforsamlingen godkjenner honorar på kr. 150 000 til ekstraordinært styrearbeid knyttet til borettslagets prosjekter.

For

Mot

**Sak 8 Godtgjørelser – Honorar til valgkomiteen**

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2021-2022 settes til kr 30 000

For

Mot

**Sak 9 Innkomne forslag - Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling (fra styret)**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

**Sak 10 Innkomne forslag - Forslag om varmeisolering av vinduer (fra leil.5058)**

Styret får fullmakt til å innhente tilbud for oppgradering av borettslagets vinduer til en standard som er mer energisparende og miljøvennlig

For

Mot

**Sak 11 Innkomne forslag - Forslag om mulighet for korttidsparkering på Ludvig Karstens vei (fra leil.5058)**

Styret får fullmakt til å vurdere muligheten til korttidsparkering i Ludvig Karstens vei, med forutsetning om at det aktuelle området er borettslagets fellesarealer.

For

Mot

**Sak 12 Innkomne forslag - Forslag om å renovere bad (fra leil.7068)**

Generalforsamlingen til forslag fra andelseier til etterretning, og tar styrets informasjon til etterretning.

For

Mot

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte - Styret**

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Damir Cokovic
- Ole Kristian Bratset

**Varamedlem** (4 skal velges)

- Ann-Kristin Dahl Karlsen
- Ihab Al-Khalifa
- Mahmood Owais
- Skyfter Myftari
- Tom Nicolaysen

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling for 1 år**

**Delegat** (2 skal velges)

- Claes Åge Johansen
- Randi Stølås

**Varadelegat** (2 skal velges)

- Damir Cokovic
- Tom Nikolaysen

**Sak 15 Valg av valgkomité for 1 år**

**Valgkomitemedlem** (3 skal velges)

- Gerd Nikolaisen
- Jan Egil Molidalen
- Linnea Brekke

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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