



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 315 709	1 238 304
Sum inntekter		1 315 709	1 238 304
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 145 473	1 054 911
Sum kostnader		1 202 523	1 111 961
Driftsresultat		113 186	126 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 292	19 953
Sum finansinntekter		20 292	19 953
Annen finanskostnad		152 598	120 753
Sum finanskostnader		152 598	120 753
Netto finans		-132 306	-100 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 120	25 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 120	25 543
Årsresultat		-19 120	25 543
Totalresultat		-19 120	25 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 120	25 543
Sum overføringer og disponeringer		-19 120	25 543



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		85 228	17 920
Sum fordringer		85 228	17 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 824	426 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 824	426 924
Sum omløpsmidler		275 052	444 844
SUM EIENDELER		275 052	444 844

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 028 504	3 009 384
Sum opptjent egenkapital		-3 028 504	-3 009 384
Sum egenkapital		-3 028 504	-3 009 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 264 449	3 396 077
Sum annen langsiktig gjeld		3 264 449	3 396 077
Sum langsiktig gjeld		3 264 449	3 396 077
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 055	680
Leverandørgjeld		17 693	35 282
Annen kortsiktig gjeld		20 359	22 189
Sum kortsiktig gjeld		39 107	58 151
Sum gjeld		3 303 556	3 454 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 052	444 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 597103

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 315 709	1 238 304
Sum inntekter		1 315 709	1 238 304
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 145 473	1 054 911
Sum kostnader		1 202 523	1 111 961
Driftsresultat		113 186	126 343
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 292	19 953
Sum finansinntekter		20 292	19 953
Annen finanskostnad		152 598	120 753
Sum finanskostnader		152 598	120 753
Netto finans		-132 306	-100 800
Ordinært resultat før skattekostnad		-19 120	25 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		-19 120	25 543
Årsresultat		-19 120	25 543
Totalresultat		-19 120	25 543
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 120	25 543
Sum overføringer og disponeringer		-19 120	25 543



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		85 228	17 920
Sum fordringer		85 228	17 920
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		189 824	426 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		189 824	426 924
Sum omløpsmidler		275 052	444 844
SUM EIENDELER		275 052	444 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 028 504	3 009 384
Sum opptjent egenkapital		-3 028 504	-3 009 384



Sum egenkapital	-3 028 504	-3 009 384
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 264 449	3 396 077
Sum annen langsiktig gjeld	3 264 449	3 396 077
Sum langsiktig gjeld	3 264 449	3 396 077
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 055	680
Leverandørgjeld	17 693	35 282
Annen kortsiktig gjeld	20 359	22 189
Sum kortsiktig gjeld	39 107	58 151
Sum gjeld	3 303 556	3 454 228
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	275 052	444 844



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Parkveien 6 S/E

Digitalt årsmøte avholdes 26. juni - 29. juni 2023

Selskapsnummer: 5157





Velkommen til årsmøte i Parkveien 6 S/E

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 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5157>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 6 S/E



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Preben Rasmusen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Liv-Kari Rudsbråten er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem for 2 år

Innstilling

Styret anbefaler følgende kandidater: Liv-Kari Rudsbråten og Tarjei Bryn.

Liv-Kari har sittet i styret i flere år, og Tarjei har også erfaring fra tidligere styreverv.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Sisselberg
- Liv-Kari Rudsbråten
Liv-Kari har sittet i styret i flere år, hun attesterer alle sameiets fakturaer, og hun er en drivkraft for godt og effektivt styrearbeid.



- Tarjei Bryn
Tarjei er en dyktig leder i IT- og konsulentbransjen og han har tidligere erfaring med styrearbeid.



C2 - Restricted use

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Petter Hoff	Parkveien 6 B
Styremedlem	Liv-Kari Rudsbråten	Parkveien 6 B
Styremedlem	Sondre Teige	Parkveien 6 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post til parkvn6@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Parkveien 6 S/E

Sameiet består av 26 seksjoner.

Parkveien 6 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983776973, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 248

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

Parkveien 6 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

På årsmøtet ble det satt av 50.000 kroner til styrehonorar. Beløpet blir i sin helhet vedtatt overført til styrelederen pga. det oppfølgingsansvaret som følger styreledervervet i Parkveien 6 Sameie.

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden 1. januar 2022 til dags dato.

Gårdens alder og utsatte beliggenhet medfører at seksjonseierne må påregne at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god nok stand. Felleskostnader på kjøpstidspunktet er ikke nødvendigvis avgjørende for fremtidige utgifter. Siden sameiets etablering, på slutten av 1980 tallet, har dette vist seg en rekke ganger. Gården ble bygget i 1890 årene, da kravene til bygningsmessig standard, tatt i betraktning av tiden den ble bygget på, var lave.

Styret har også i denne perioden hatt en avtale med Vaktmester Andersen AS med hensyn til tilsyn med kjeller, loft, inngangspartier og trapper samt bakgård og søppelanlegg. Sameiet har i dag rammeavtaler med NM Rør AS, Sofienberg Elektro AS og Storm Elektro AS. Den enkelte seksjonseier kan benytte sameiets avtalevilkår til arbeider i sine private seksjoner.

I forbindelse med vannlekkasjer fra taket over oppgang 6B, så engasjerte styret OBOS Prosjekt AS og OPAK AS for å få en profesjonell vurdering av omfang og skadeårsak, samt å finne ut hvordan skadene kan utbedres. OPAK er også engasjert til prosjektadministrasjon for omtekkning og skadeutbedring på taket, og de jobber p.t. med å finne entreprenører som kan utføre arbeidet.

Utdrag fra OPAKs anbefalte tiltak med kostnadsestimat er gjengitt her:

Vi anbefaler utskifting av takvinduene og rehabilitering av taktekkingen lokalt på tårnet/takoppbygget. Toppen på tårnet må samtidig undersøkes og ev utbedres med ny og tett taktekkning. Med stor sannsynlighet må takets kilrenne (hele feltet med falsset tekkning) åpnes ned mot det innvendige hjørne på gården. Skadet tretak og isolasjonssjikt må utbedres.

Takets lufting må undersøkes sammen med åpning og undersøkelse av skadeomfang. Det må vurderes om det skal bygges et dobbelt tak, med korrekt ventilert oppbygging. Ny taktekkning monteres med ny dobbeltfalsset taktekkning.

Etter dette må de innvendige skadene inne utbedres. Konstruksjonene må åpnes, våt isolasjon må fornyes og trematerialene må tørkes før nye gipsplater monteres, sparkles og males.

I et kostnadsestimat for utvendige tak, kan vi anslå en total kostnad for taktekkning med falsset tekkning, lokal skadeutbedring utvendig, og nye vinduer (ikke dør), til ca. kr 1 mill. inkl. mva.

Oslo, 6. juni 2023

Lars Petter Hoff

Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 235 945,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 50 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 6 S/E.

Lån

Parkveien 6 S/E har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Parkveien 6 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 7. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7527E-UVAT-LLEWO-HVFTJ-QMNPO-5OXDC



C2 - Restricted use

7

Parkveien 6 S/E

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 315 709	1 238 304	1 402 000	1 553 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 315 709	1 238 304	1 402 000	1 553 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 811	-6 063	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-76 795	-74 630	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-50 993	-2 988	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-35 331	-75 532	-40 000	-50 000
Forsikringer		-219 055	-210 943	-221 000	-242 000
Kommunale avgifter	8	-353 543	-316 730	-347 000	-416 000
Andre anlegg	9	-43 652	-11 688	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-150 176	-145 259	-120 000	-160 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-111 894	-104 333	-107 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-98 225	-106 746	-146 500	-98 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 202 523	-1 111 961	-1 140 050	-1 245 050
DRIFTSRESULTAT		113 186	126 343	261 950	307 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 292	19 953	0	0
Finanskostnader	12	-152 598	-120 753	-114 000	-197 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 306	-100 800	-114 000	-197 000
ÅRSRESULTAT		-19 120	25 543	147 950	110 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	25 543		
Udekket tap		-19 120	0		

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157



C2 - Restricted use

8

Parkveien 6 S/E

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 908	149
Forskuddsbetalte kostnader		79 320	17 771
Driftskonto OBOS-banken		86 607	224 790
Sparekonto OBOS-banken		103 217	202 134
SUM OMLØPSMIDLER		275 052	444 844
<hr/>			
SUM EIENDELER		275 052	444 844
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 028 504	-3 009 384
SUM EGENKAPITAL		-3 028 504	-3 009 384
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 264 449	3 396 077
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 264 449	3 396 077
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 359	22 189
Leverandørgjeld		17 693	35 282
Påløpte renter		1 055	680
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 107	58 151
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		275 052	444 844
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 6.6.2023
Styret i Parkveien 6 Sameie

Lars Petter Hoff

Liv-Kari Rudsbråten

Sondre Teige



C2 - Restricted use

9

Parkveien 6 S/E

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 099 007
Forretningslokale	216 702
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 315 709

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 811.



C2 - Restricted use

10

Parkveien 6 S/E

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-20 640
OPAK AS	-25 414
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 939
SUM KONSULENTHONORAR	-50 993

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 738
Drift/vedlikehold elektro	-2 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-35 331

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 595
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-174 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-353 543

NOTE: 9

HEISANLEGG

Saldo pr. 01.01.2022	-267633
----------------------	---------

INNETEKTER

Inntekter heis	15 444
----------------	--------

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-51 688
Avgifter	-1 178
Elektrisk energi	-6 229

SUM HEISANLEGG	-43 652
-----------------------	----------------

SUM HEIS AKUMULLERT PR 31.12

-311 285

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-13 708
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 160
Lyspærer og sikringer	-3 574
Vaktmestertjenester	-62 250
Andre fremmede tjenester	-371
Trykksaker	-980
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-2 702

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 225
----------------------------------	----------------



C2 - Restricted use

11

Parkveien 6 S/E

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	182
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 083
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 745
SUM FINANSINNTEKTER	20 292

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-152 529
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-152 598

NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	203 923
Nedbetalt i år	131 628
	-3 264 449
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 264 449



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57001879. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Omtrekking og skadeutbedring tak
2019	Fasaderehabilitering
2010	Utskiftning av vinduer i loftsleil.
2007	Innstallert nytt varmtvannsanlegg
2000	Oppussing fasader og oppganger



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.23

Selskapsnummer: 5157 **Selskapsnavn:** Parkveien 6 S/E

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 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmusen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Liv-Kari Rudsbråten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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 resultat dekkes fra egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn Sisselberg

Liv-Kari Rudsbråten

Tarjei Bryn

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.