



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 664 419  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 672 332	5 409 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 672 332</b>	<b>5 409 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 774	96 861
Annen driftskostnad		4 256 475	3 905 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 354 249</b>	<b>4 002 289</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 318 083</b>	<b>1 407 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 937	24 826
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 937</b>	<b>24 826</b>
Annen finanskostnad		76 643	169 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 643</b>	<b>169 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 706</b>	<b>-144 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 263 377	1 262 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		169 006 894	169 006 894
Sum varige driftsmidler		169 006 894	169 006 894
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 006 894	169 006 894
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		231 074	143 065
Sum fordringer		231 074	143 065
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 333	1 690 986
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 207 333	1 690 986
Sum omløpsmidler		1 438 408	1 834 051
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>170 445 302</b>	<b>170 840 945</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		24 900	24 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>24 900</b>	<b>24 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		52 821 860	51 558 483
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>52 821 860</b>	<b>51 558 483</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>52 846 760</b>	<b>51 583 383</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 230 756	9 713 331
Øvrig langsiktig gjeld		108 552 908	108 552 908
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>116 783 664</b>	<b>118 266 239</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>116 783 664</b>	<b>118 266 239</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		421 659	436 551
Leverandørgjeld		87 140	128 546
Annen kortsiktig gjeld		306 078	426 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>814 877</b>	<b>991 324</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>117 598 541</b>	<b>119 257 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>170 445 302</b>	<b>170 840 945</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298600

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 664 419  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2022



Organisasjonsnr: 984 664 419  
PARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 672 332	5 409 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 672 332</b>	<b>5 409 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		97 774	96 861
Annen driftskostnad		4 256 475	3 905 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 354 249</b>	<b>4 002 289</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 318 083</b>	<b>1 407 311</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 937	24 826
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 937</b>	<b>24 826</b>
Annen finanskostnad		76 643	169 369
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>76 643</b>	<b>169 369</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-54 706</b>	<b>-144 543</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 263 377	1 262 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>





Sum opptjent egenkapital	52 821 860	51 558 483
Sum egenkapital	52 846 760	51 583 383
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 230 756	9 713 331
Øvrig langsiktig gjeld	108 552 908	108 552 908
Sum annen langsiktig gjeld	116 783 664	118 266 239
Sum langsiktig gjeld	116 783 664	118 266 239
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	421 659	436 551
Leverandørgjeld	87 140	128 546
Annen kortsiktig gjeld	306 078	426 226
Sum kortsiktig gjeld	814 877	991 324
Sum gjeld	117 598 541	119 257 563
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>170 445 302</b>	<b>170 840 945</b>



Organisasjonsnr: 984 664 419  
PARKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Generalforsamling 2022

4792 Parken Borettslag





## Til andelseierne i Parken Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 19.00 på Scandic Hamar.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Parken Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Parken Borettslag  
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 19.00 på Scandic Hamar.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 05.04.2022  
Styret i Parken Borettslag

Torhild Linholt /s/

Ola Skage Sander /s/

Geir Martin Sveum /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Torhild Linholt	Anne Diesens Veg 10
Styremedlem/sekretær	Ola Skage Sander	Anne Diesens Veg 12
Styremedlem	Geir Martin Sveum	Anne Diesens Veg 14
Varamedlem	Torild Brustuen Østbye	Kornsilovegen 25 C
Varamedlem	Gunhild Belsvik	Anne Diesens Veg 10
Varamedlem	Ole Tokle	Anne Diesens Veg 14

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Torhild Linholt Anne Diesens Veg 10

##### Varadelegert

Geir Martin Sveum Anne Diesens Veg 14

#### Valgkomiteen

Helene Berger	Anne Diesens Veg 10
Walter Jostein Hansen	Anne Diesens Veg 12
Wenche Stenberg-Lierhagen	Anne Diesens Veg 12

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

#### Generelle opplysninger om Parken Borettslag

Borettslaget består av 83 andelsleiligheter.

Parken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984664419, og ligger i HAMAR kommune.

Gårds- og bruksnummer:

1 3544 3545 7347

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.

Parken 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 arbeide i perioden 04. juni 2021 til 11. mai 2022

Styret har i perioden bestått av :

Torhild Linholt, styreleder

Geir Martin Sveum

Ola Skage Sander

Styret har fungert bra.

### Styremøter/beboermøter

Siden Generalforsamlingen er det avholdt 8 styremøter. Det er avholdt 2 beboermøtet i perioden. Generalforsamlingen ble avholdt med analoge avstemminger med avslutning 4. juni 2021 pga pandemien.

Styret har hatt en del telefon og epost kontakt mellom styremøtene. Vi har behandlet mange saker og har også i denne perioden hatt en del utfordringer.

### Beboermøte 30.september

Møtet ble avholdt på Scandic hotell.

Saker som var oppe på møtet var:

Brannvern. Anders Pettersen fra Hedmarken interkommunale brannvesen holdt et innlegg på om lag 30 minutter. Han sa blant annet at den største årsaken til brann statistisk er bruk av «åpen flamme», mens elektrisk årsak ligger bak om lag 40 % av branntilløp. Det ble derfor tatt opp «ladeveitt» og fokus på at feil bruk er en betydelig årsak til branner (komfyrer, varmeovner, tørketromler og vaskemaskiner som står på uten tilsyn om natten). Det ble understreket viktigheten av røykvarslere, og gjerne i flere rom.

Blokkene i vårt borettslag er konstruert på en brannsikker måte. Det ble stilt mange spørsmål fra beboerne så det var tydelig at dette var et aktuelt tema. Ventilasjonsanlegget var et annet tema. Som de fleste er klar over er dette ikke av tilfredsstillende og moderne standard. Spørsmålet var om det gamle skulle oppgraderes eller om nytt skulle inn. Dette handler om kostnader.

Styret ble gitt fullmakt til å jobbe videre med planene om et nytt ventilasjonsanlegg.

Mangelfull sortering av søppel

Unngå også lagring av eiendeler i fellesarealet

Ca 60 deltok på møtet.

### Beboermøte 4. april 2022

Sak: Informasjon fra prosjektgruppa «Balansert ventilasjonsanlegg»

Det var rundt 80 beboere på møtet. Prosjektgruppa la frem sitt arbeide på en ryddig måte. Det var muligheter for å stille spørsmål underveis. Saken legges fram for Generalforsamlingen.



## **Bomiljø – trafikkforhold**

Styret anser bomiljøet for godt. Borettslaget ligger sentralt i Hamar med gangavstand til alle fasiliteter. Garasjen ble rengjort og spylt 26.april. Vinduene i trappehuset og fellesarealene ble vasket i uke -----.

Når det gjelder å ta forhåndsregler i forhold til smittevern, har vi satt ut håndsprit i søppelrom og i alle inngangspartier.

Vi har også engasjert oss i utbyggingen på Seterløkka, noe som vil få betydning for borettslaget. Byggingen er i full gang. Vi har uttalt oss i forhold til høyder av boliger. Har mottatt tegninger, men er litt usikker på om uttalelsene våre er hensyntatt. Vi må vel bare godta utbyggingen. Slik er det vel å bo «midt» i byen.

## **Dugnad og sosialt samvær**

Det ble kjørt ut krakker 8. april og disse ble vasket før de ble kjørt ut..

Vårdugnaden ble holdt 27. april 2022.

Vi har flinke folk som holder det pent rundt oss. 2 fra hver blokk har ansvaret for å plante sommerblomster utenfor «sine» blokker. Dere er gull verdt! Alle blokkene har fine inngangspartier og blomster ved sykkelbodene! Tusen takk til dere som har ansvaret for dette!

Vi arrangerte grillfest den 16. juni og 19. august. Rundt 40 beboere møtte noe vi syntes var veldig bra! Tror alle koste seg med god mat og godt drikke i det fine sommerværet.

## **Endring av felleskostnader.**

Felleskostnadene ble endret med 5% i 2022. Dette på grunn av økte utgifter fra blant andre Hamar kommune. Vi ser også at det tvinger seg frem en del vedlikehold som fort kan koste penger. Den største utfordringen i perioden har vært økte strømutfgifter og kommunale avgifter. Dette viste seg blant annet på fakturaene fra Eidsiva bioenergi. (varmtvann) Dette har tæret på egenkapitalen vår. Vi måtte få inn høyere andel fra beboerne på a-konto fyring. Vi oppdaget også at vi tok inn for lite i eiendomsskatt fra beboerne. Dette hadde ikke vært justert siden 2012. Regningen på eiendomsskatt fra kommunen har økt. Vi har betalt mer til kommunen enn vi har fått inn fra beboerne.

For å spare litt på strømutfgiftene har vi satt inn tidsbrytere på belysningen i fellesarealene. Disse står nå på i 3 min og slår seg av selv. Vi har jo sett at lyset har stått på dag og natt.

Vi ser jo at blokkene begynner å bli «gamle» og at det etter hvert trengs en del utskiftninger og vedlikehold. Det gjelder bla. Dørlåser, dørpumper ventilasjonsvifter osv. Vi har også hatt store utgifter på strøing i vinter

## **Info-skriv**

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboere. Dette gjør vi best med å sende ut infoskriv. Vi sendte ut en forespørsel om hvem som ønsket infoskrivet på epost. Da det kun var 10 som ønsket dette, har vi valgt å fortsette bruken av papirformat. Vi har siden Generalforsamlingen i 2021



sendt ut 14 infoskriv. Håper vi med dette har fått ut viktig informasjon til alle beboere.

### **HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet**

Vaktmester 1 har nå jobbet for oss en stund. De har kontrakt på 3 timer pr. uke. Det har nok blitt noe mer enkelte uker da vi har hatt en del problemer med ventilasjonsanlegget i vinter. Vår faste vaktmester heter Even Lie. Vi synes samarbeidet med vaktmesteren fungerer bra.

De vil fortsette med ukentlige, månedlig og årlige rutiner og kontroller av utstyr og bygningsmessige tekniske installasjoner. Valgte leverandører vil foreta nødvendige kontroller av ventilasjonsanlegg, fjernvarmeanlegg, heiser, porter, brannsikring og generelt vedlikehold av bygningsmassen som tidligere.

### **Følgende er gjennomført i 2021/2022**

Det er skiftet vire på garasjeporten da denne røk. Det er også i år skiftet noen lysarmaturer i kjelleren. Det er skiftet dørlåser/dørpumper i nr. 14. da disse var defekte. Det er skiftet styresko på heiskupe i nr 14. Det er også skiftet ventilasjonsvifter i borettslaget. Ventilasjonsanlegget er ikke bra. Vi må nok vurdere å gjøre noe med dette også med det første, men det koster penger! Vi i styret skiftet også i år røkvarselbatterier hos beboerne selv. Tidligere har dette vært en jobb for vaktmesteren.

Opprydding i sykkelbod. Fikk ryddet opp noe, men i bodene står det fremdeles mange sykler som ikke blir brukt. Også i kjelleren står det masse sykler som ikke er bruk. Disse bør fjernes.

### **Overholdelse av husordensreglene**

Husordensregler og Vedtekter er lovverket styret og beboere har å forholde seg til. Disse er vedtatt av Generalforsamlingen her hos oss. Disse gir styret grunnlaget for beslutninger. Styret må bli respektert for de beslutninger som tas basert på de retningslinjer og regler som dere i Generalforsamlingen har vedtatt.

### **Vedlikeholdsavtaler**

Ingen nye avtaler i år..

### **Planer for 2022/2023**

Vi fortsetter arbeidet med å skifte ut lysarmaturer i kjelleren.

Vi må gjøre noe med ventilasjonsanlegget. Se egen sak.

Vanlig vedlikehold.

Styret



## 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 4 963 947.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 354 249.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 263 377 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 708 385 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 554 992.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 623 531 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for 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 beregnet kr 724 000 til ordinært vedlikehold i borettslaget.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 1 356 000 i totale kommunale avgifter.

### 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 172 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parken Borettslag.

### Lån

Parken Borettslag har lån i DnB og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 152 500

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 en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.22.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Parken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Parken Borettslag 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



#### 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>.

Hamar, 25/ april 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

**Vegard H. Løvlien**  
Statsautorisert revisor



## PARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792

### 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>842 728</b>	<b>1 030 156</b>	<b>842 728</b>	<b>623 530</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 263 377	1 262 768	747 900	466 960
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-774 190	-758 638	-763 000	-779 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-708 385	-691 558	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-219 198</b>	<b>-187 428</b>	<b>-15 100</b>	<b>-312 040</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>623 531</b>	<b>842 727</b>	<b>827 628</b>	<b>311 490</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 438 408	1 834 051		
Kortsiktig gjeld	-814 877	-991 324		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>623 531</b>	<b>842 727</b>		



**PARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		843 285	920 288	861 864	783 500
Innkrevde felleskostnader	2	3 306 936	3 118 313	3 306 936	3 683 500
Andre inntekter	3	813 726	679 441	1 012 200	800 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 963 947</b>	<b>4 718 042</b>	<b>5 181 000</b>	<b>5 267 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 824	-12 711	-12 800	-12 800
Styrehonorar	5	-84 950	-84 150	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-6 800	-6 600	-7 000	-7 140
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-148 650	-145 025	-148 700	-152 500
Konsulenthonorar	7	-89 554	-60 966	-100 000	-60 000
Kontingenter		-16 600	-16 600	-16 600	-16 600
Drift og vedlikehold	8	-508 593	-574 192	-519 000	-724 000
Forsikringer		-164 058	-155 109	-160 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-1 339 020	-1 291 522	-1 291 000	-1 356 000
Energi/fyring	10	-1 050 149	-790 632	-1 162 000	-1 194 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 981	-441 758	-450 000	-500 000
Andre driftskostnader	11	-457 070	-417 024	-380 000	-445 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 354 249</b>	<b>-4 002 289</b>	<b>-4 338 100</b>	<b>-4 731 040</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>609 698</b>	<b>715 753</b>	<b>842 900</b>	<b>535 960</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		708 385	691 558	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 318 083</b>	<b>1 407 311</b>	<b>842 900</b>	<b>535 960</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 937	24 826	0	0
Finanskostnader	13	-76 643	-169 369	-95 000	-69 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-54 706</b>	<b>-144 543</b>	<b>-95 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 263 377</b>	<b>1 262 768</b>	<b>747 900</b>	<b>466 960</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 263 377	1 262 768		



**PARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 984 664 419, KUNDENR. 4792**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	153 056 894	153 056 894
Tomt		15 950 000	15 950 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>169 006 894</b>	<b>169 006 894</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		148 831	139 818
Andre kortsiktige fordringer	15	113	3 247
Energiavregning	19	82 130	0
Driftskonto OBOS-banken		535 245	620 632
Sparekonto OBOS-banken		340 314	739 298
Sparekonto OBOS-banken II		331 775	331 057
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 438 408</b>	<b>1 834 051</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>170 445 302</b>	<b>170 840 945</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 83 * 300		24 900	24 900
Annen egenkapital	16	52 821 860	51 558 483
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>52 846 760</b>	<b>51 583 383</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 230 756	9 713 331
Borettsinnskudd	18	108 552 908	108 552 908
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>116 783 664</b>	<b>118 266 239</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		87 140	128 546
Påløpte renter		35 746	55 356
Påløpte avdrag		385 913	381 196
Energiavregning	19	0	349 105
Annen kortsiktig gjeld	20	306 078	77 120
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>814 877</b>	<b>991 324</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>170 445 302</b>	<b>170 840 945</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	204 148 908	205 248 908
Garantiansvar		0	0

Hamar, 05.04.2022  
Styret i Parken Borettslag

Torhild Linholt /s/

Ola Skage Sander /s/

Geir Martin Sveum /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



## ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte

sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## PRINSIPPENDRING

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 890 932
Eiend.skatt blokk I	404 256
Innglassing/solavsk.	11 748
Lånekostnad 1	440 082
Kapitalkost. lån 2	162 732
Reg.IN light lån 1	95
Kapitalkostnader på IN-lån	240 237
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	64
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	75
Overført til kapitalkostnader	-843 285
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 306 936</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Gebyr	70
Varme dekket av andelseierne, jfr. note 10	813 656
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>813 726</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 824
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 824</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 84 950.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 800.

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

OBOS Prosjekt AS	-30 038
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 516
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 554</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-227 531
Drift/vedlikehold VVS	-1 703
Drift/vedlikehold elektro	-37 388
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 870
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 524
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 255
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 767
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-508 593</b>

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

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

Eiendomsskatt	-694 802
Vann- og avløpsavgift	-405 917
Feieavgift	-1 571
Renovasjonsavgift	-236 730
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 339 020</b>

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

Elektrisk energi	-236 493
Varme dekket av andelseierne, jfr. note 3	-813 656
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 050 149</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 978
Driftsmateriell	-325
Lyspærer og sikringer	-18 448
Vaktmestertjenester	-154 400
Renhold ved firmaer	-181 645
Snørydding	-55 791
Gressklipping	-14 850
Kontor- og datarekvisita	-595
Trykksaker	-2 920
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-1 644
Porto	-1 073
Bank- og kortgebyr	-2 473
Velferdskostnader	-14 179
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-457 070</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 734
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 203
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 937</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-1 864
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-23 850
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-16 757
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-34 172
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-76 643</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2002-2005	150 642 908
Tilgang 2007	2 413 986
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>153 056 894</b>

Tomten ble kjøpt i 2002-2005

Gnr.1/bnr.3544 M. flere

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	113
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>113</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	30 281 006
Egenkapital fra IN tidligere	41 060 633
Egenkapital fra IN 2021	1 260 440
Reduksjon EK fra IN	-19 780 219
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>52 821 860</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-356 306	
Nedbetalt tidligere	284 766	
Nedbetalt i år	5 684	
		-65 856

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2004	-18 180 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 103 673	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	216 451	
Nedbetalt tidligere, IN	13 008 613	
Nedbetalt i år, IN	708 385	
		-2 142 878

**Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2004	-20 950 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 414 602	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	17 384 586	
Nedbetalt i år, IN	146 050	
		-2 004 762



Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2006	-18 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 819 301
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	10 667 434
Nedbetalt i år, IN	406 005
	-4 017 260
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 230 756</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002-2005 -108 552 908

**SUM BORETTSINNSKUDD -108 552 908**

**NOTE: 19**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto varme) fra andelseierne juni-des -590 750

**SUM INNTEKTER -590 750**

**KOSTNADER**

Fjernvarme juni-des 672 880

**SUM KOSTNADER 672 880**

**SUM ENERGIAVREGNING 82 130**

Avregnes pr. 31.05.22

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. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -306 078

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -306 078**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	108 552 908
Pantelån	8 230 756
Påløpte avdrag	385 913
Beregnete IN-forpliktelser	22 540 854
<b>TOTALT</b>	<b>139 710 431</b>

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

Bygninger	153 056 894
Tomt	15 950 000
<b>TOTALT</b>	<b>169 006 894</b>

## SAK TIL GENERALFORSAMLINGEN 11.05.22 PARKEN BORETTSLAG FRA STYRET

### NYTT VENTILASJONSANLEGG I PARKEN BORETTSLAG.

#### **Eksisterende ventilasjon**

Parken borettslag har i dag et sentralt avtrekksanlegg med friskluftsventiler i yttervegg. Ventiler i yttervegg tilfører leilighetene uteluft som varmes opp av radiatorer i leilighetene. Den oppvarmede luften blir trukket ut av leilighetene gjennom et felles avtrekk til over tak. Felles avtrekk betjener kjøkkenhette og avtrekkspunkt i bod og bad/WC. Dagens løsning er ikke tilfredsstillende. Det er utfordringer med trekk, et system som er i ubalanse. Avtrekksanlegget må derfor oppgraderes.

På grunn av at det i vinterhalvåret trekkes kald luft inn så tettes ventiler i yttervegg som forårsaker ubalanse i alle leiligheter (undertrykk). I tillegg er det leiligheter med dårlig avtrekk i kjøkkenhetter.

- Fra 2010 ble det et myndighetskrav med balansert ventilasjon i alle nye leiligheter og boliger. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av leiligheten (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i leiligheten (tilluft). Dette gjøres via to separate kanalsystemer, et for å fjerne luft og et for å tilføre luft. Avtrekkskanalene fjerner luft fra bod, kjøkkenhette og bad/WC. Avtrekksluften går igjennom varmegjenvinneren. Denne fungerer som et varmemagasin. Varmen fra avtrekksluften varmer opp den ene delen av rotoren. Når den oppvarmede delen kommer over til tilluftsiden overføres varmen til tilluften. Frisk luft hentes fra fasade og filtreres før den forvarmes av varmegjenvinneren og et elektrisk varmebatteri. Tilluften tilføres oppholdsrom som stue, soverom og kontor. På moderne boligaggregat er varmegjenvinningen over 80%. Det er viktig å påpeke at aggregatets hovedoppgave er å skifte luft i leiligheten og ikke varme eller kjøle leiligheten.
- Installasjon av balansert ventilasjonsanlegg vil bidra til et bedre inneklima med sunnere luftkvalitet enn dagens anlegg leverer. Du får temperert friskluft jevnt fordelt i leilighetene og slipper kald trekk. Et moderne og velfungerende anlegg som krever lite vedlikehold og ingen spesiell betjening. Med balansert ventilasjon vil du få lavere energibruk ettersom aggregatet gjenbraker over 80% av varmen i brukt luft.



- Med et balansert ventilasjonssystem tilføres luft utenfra. I ventilasjonsaggregatene er det kvalitetsfiltre (F7) som hindrer pollen og forurensning i å komme inn i leiligheten. Ved installasjon av balansert ventilasjon i eksisterende bygg må man regne med noe nedkassing og lavere himlingshøyder i områder hvor kanaltraseer etableres. Dette dreier seg i hovedsak om nedhimling i gang/entre og innkassing i soverom der det blir installert ventilasjonskanaler. Eksisterende friskluftsentiler i vegg beholdes og tettes med isolasjon. Fra oppstart i leilighet må man forvente at det vil foregå arbeider i minimum 10-15 arbeidsdager.
- Nye EU-regler vil kreve energiøkonomiserende tiltak i boliger innen 2033, ifølge Huseierne. Det vil ikke være noen forskjell på eneboliger og leilighetsbygg på dette området. Parken Borettslag blir omfattet av dette hvis det ikke blir gjort tiltak nå med balansert ventilasjon. Selv om det ikke er formelt vedtatt enda mener vi vi må forholde oss til dette ved valg av løsning.
- Installasjon av balansert ventilasjon budsjetteres med en investering på ca. ca. 187 500 kroner per leilighet, som finansieres ved et IN-lån i OBOS Banken med nedbetaling over 30 år. Dette nedbetales over månedlige fellesutgifter.

Konklusjon:

Vi i styret går for nytt balansert ventilasjonsanlegg i alle leiligheter.

**Forslag til vedtak:**

**Generalforsamlingen vedtar installasjon av balansert ventilasjon i alle leiligheter med oppstart høsten 2022, samt låneopptak i denne forbindelse, iht styrets saksbeskrivelse.**

For styret:

Torhild Linholt Geir Martin Sveum   Ola Skage Sander

**VEDTAK:**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Torhild Linholt     Anne Disensvei 10

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ola Skage Sander     Anne Disensvei 12

Ole Ståle Tokle     Anne Disensvei 14

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Oddveig Karterud     Anne Disensvei 12

2. Gunhild Belsvik     Anne Disensvei 10

3. Sigurd H. Gjønnnes     Anne Disensvei 12

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Torhild Linholt

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ola Skage Sander

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Anne Karin Moe     Anne Disensvei 12

Wenche Stenberg-Lierhagen     Anne Disensvei 12

Walter J. Hansen     Anne Disensvei 12

20.03.22 I valgkomiteen for Parken Borettslag

Helene Berger  
Walter Jostein Hansen  
Wenche Stenberg-Lierhagen

## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81434331. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall

**30.06 og 30.12** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**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**

2017 - 2018	Rehabilitering av fasadeelementer
2015 - 2015	Nye varmemålere





4792 Parken Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.