



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 113 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PARSELLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932113422

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554	2 000
Sum inntekter		1 554	2 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		7 008	
Sum kostnader		7 008	0
Driftsresultat		-5 454	2 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 454	519
Sum finansinntekter		1 454	519
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 454	519
Resultat før skattekostnad		-4 000	2 519
Skattekostnad			554
Årsresultat		-4 000	1 965
Totalresultat		-4 000	1 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 000	1 965
Sum overføringer og disponeringer		-4 000	1 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		42 978 186	42 978 186
Sum varige driftsmidler		42 978 186	42 978 186
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 978 186	42 978 186
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 840	262 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 840	262 519
Sum omløpsmidler		264 840	262 519
SUM EIENDELER		43 243 026	43 240 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		260 000	260 000
Sum innskutt egenkapital		260 000	260 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 965
Udekket tap		2 035	
Sum opptjent egenkapital		-2 035	1 965
Sum egenkapital		257 965	261 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		42 978 186	42 978 186
Sum annen langsiktig gjeld		42 978 186	42 978 186
Sum langsiktig gjeld		42 978 186	42 978 186
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt			554
Annen kortsiktig gjeld		6 875	
Sum kortsiktig gjeld		6 875	554
Sum gjeld		42 985 061	42 978 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 243 026	43 240 705



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 409406

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 113 422
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PARSELLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 932 113 422
PARSELLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 554	2 000
Sum inntekter		1 554	2 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		7 008	
Sum kostnader		7 008	0
Driftsresultat		-5 454	2 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 454	519
Sum finansinntekter		1 454	519
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 454	519
Resultat før skattekostnad		-4 000	2 519
Skattekostnad			554
Årsresultat		-4 000	1 965
Totalresultat		-4 000	1 965
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 000	1 965
Sum overføringer og disponeringer		-4 000	1 965



Organisasjonsnr: 932 113 422
PARSELLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 42 978 186 42 978 186
Sum varige driftsmidler 42 978 186 42 978 186

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 42 978 186 42 978 186

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 264 840 262 519
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 264 840 262 519

Sum omløpsmidler 264 840 262 519

SUM EIENDELER 43 243 026 43 240 705

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 260 000 260 000
Sum innskutt egenkapital 260 000 260 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 965
Udekket tap 2 035



Sum opptjent egenkapital	-2 035	1 965
Sum egenkapital	257 965	261 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	42 978 186	42 978 186
Sum annen langsiktig gjeld	42 978 186	42 978 186
Sum langsiktig gjeld	42 978 186	42 978 186
Kortsiktig gjeld		
Betalbar skatt		554
Annen kortsiktig gjeld	6 875	
Sum kortsiktig gjeld	6 875	554
Sum gjeld	42 985 061	42 978 740
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 243 026	43 240 705



Organisasjonsnr: 932 113 422
PARSELLEN BORETTSLAG

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 2025

Innkalling

S.nr. 906

PARSELLEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i PARSELLEN 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.

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:00, NOVA Spektrum.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité
9. Kvarderet samdyrkelag 2025

Med vennlig hilsen,

Styret i PARSELLEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitne velges på møtet.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.
- c) Budsjett for 2025 vedlegges til informasjon

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport Parsellen borettslag.pdf
2. 24_906_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. 906 - Budsjett 2025.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Selskapet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2-4 andre medlemmer, samt eventuelle varamedlemmer.

Beboerrepresentantene Mikkel Klemet Buljo og Martin Nyhus har sagt seg villige til å fortsette i styret, ellers har ingen andre meldt seg. Det blir anledning til å fremme kandidater på generalforsamlingen.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2
- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1

Sak 8

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet børha en valgkomité bestående av 2-3 medlemmer som kan lage en innstilling til nytt styre før generalforsamlingen i 2026.



Forslag til vedtak

Som valgkomité velges:

Sak 9

Kvarderet samdyrkelag 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ureist er en profesjonell bybonde som driver Kvarteret samdyrkelag og har ansvaret for Parsellehagen som ligger i tilknytning til borettslagene. Det gis en kort informasjon om årets opplegg og hvordan man melder seg på.

Forslag til vedtak

Tas til orientering



INFORMASJON FRA STYRET OM BORETTSLAGET

Tillitsvalgte

Borettslaget ble stiftet 10.08.2023 og følgende personer fra OBOS sitter i dag i styret:

Styreleder Anne Elisabeth Geitle, styremedlem Ole Andreas Olaisen Fredheim og styremedlem Monica Bodin-Wilhelmsen.

Beboerrepresentanter valgt på innflyttingsmøte 06.01.2025:

Mikkel Klemet Buljo og Martin Nyhus.

Beboerrepresentantene har overtatt fellesarealer på vegne av andelseierne og deltatt i møter med utbygger.

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på epost parsellen@styrerommet.no eller på Vibbo.no/parsellen.

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.

Minner om at *reklamasjoner* må meldes skriftlig i samhandlingsplattformen RUBUS. Rubus er en portal for elektronisk FDV-dokumentasjon og reklamasjonshåndtering. Se informasjon under Tema.

Utleie av egen bolig (*bruksoverlating*) søker man om via Vibbo og «Min bolig».

Eierskifter

Ved eierskifter må selger gi ny eier tilgang til:

- Rubus
- Techem

Man er også ansvarlig for å si opp abonnement knyttet til leiligheten, eksempelvis internett og TV-tjenester, og ladeabonnement for elbil.

Generelle opplysninger

Borettslaget består av 52 andelsleiligheter, er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 113 422, og ligger i LILLESTRØM kommune med gnr. 81 bnr. 2727 og 2728.

Leilighetene var ferdigstilt og ble overlevert i perioden 03.-11.02.2025.

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

Borettslaget har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er Ernst & Young AS.

Forsikring

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring, polisnr. 3356685.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal man sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om boligselskapets forsikring brukes, kan man belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor boligeiers ansvar. Den enkelte boligeier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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 Avdeling medlemslag, oef@obos.no, vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Ekstraordinær innbetaling kan skje to ganger pr. år, henholdsvis mai og november med innbetaling 20.05. og 20.11.

Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 20.05. eller 20.11. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

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

Merk: Det er ikke anledning til å nedbetale fellesgjeld dersom boligen din er tilknyttet OBOS Deleie. Se egen informasjon om OBOS Deleie på [vibbo](http://vibbo.no).

Organisering

Borettslagets andeler er fordelt på bygg G og H. Bygg G har adresse Messeveien 211, mens bygg H har adressene Messeveien 207 og 209.

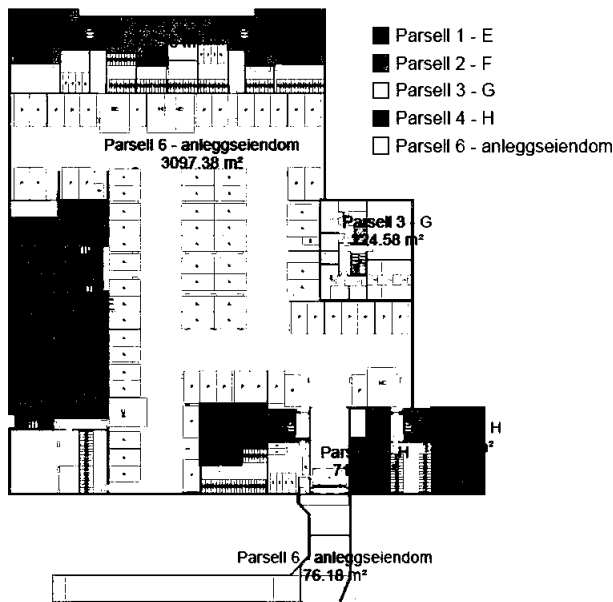
Kvartal 2 fellessameie

Utomhuseiendommen på gnr. 81 bnr. 2694 deles med Grindsaga borettslag, som inkluderer hus E og F. Denne eiendommen inngår i Kvartal 2 fellessameie og er organisert som et tingsrettslig sameie. Fellessameiet står for driften av utomhusarealene og felles tekniske anlegg og avtaler for begge borettslagene.

Kvartal 2 garasjesameie

Når det gjelder eiendommen under bakken, er den skilt ut som egen anleggseiendom med gnr. 81 bnr. 2724. Denne eiendommen inkluderer blant annet felles adkomst- og kjørearealer, parkering for biler, MC og sykler, boder og tekniske anlegg. Anleggseiendommen er organisert som et tingsrettslig sameie. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenheten (boligseksjon) eller hjemmel til boligselskap for alle eiendommer som har rettigheter til Kvartal 2 Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, inkludert fellesrom, fellesområder og installasjoner.

Sameieandeler til parkeringsplasser og MC-plasser i Garasjeeiendommen disponeres av eiere (andelseiere/seksjonseiere) i borettslag/sameier på felt BKB01-05 innenfor reguleringsplan Nesgata 19 med Plan-ID 551 (Kvartal 1-5).



Sameiet Kvarteret Fellesareal

Borettslaget er også sameier i Sameiet Kvarteret Fellesareal, som består av uteareal felles for hele Kvarteret (Kvartal 1-5) på gnr. 81 bnr. 2701. Alle boligselskapene og næringsseksjoner/-eiendommer er sameiere.



Finansiering av borettslaget

Borettslaget har inngått kontrakt med Nesgata 19 Utvikling AS om kjøp av tomt og bygninger til fastpris, kr 332 430 000.

Avtalt kjøpesum for bygning og tomt kr 332 430 000
Finansieringsbehov kr 332 430 000

Borettslaget finansierer kjøpet av eiendommen og bygningen slik:

Opptak av lån, 60 % av kjøpesum **kr 199 458 000**

Innskudd fra andelseierne **kr 132 972 000**

Totalt kr 332 430 000

Bygge- og finansieringsplan for Parsellen borettslag

OBOS Leil nr.	Andel	ORDINÆR SALGSPRIS Leilighet	Pantesikret innskudd	Fellesgjeld	Stipulerte driftskostn. pr. mnd	Stipulerte kapitalkostn. pr. mnd. år 1-5
1019	85	8 200 000	3 280 000	4 920 000	5 042	22 345
1020	86	5 500 000	2 200 000	3 300 000	4 286	14 988
1021	87	5 000 000	2 000 000	3 000 000	3 791	13 625
2019	88	8 300 000	3 320 000	4 980 000	5 029	22 618
2020	89	5 700 000	2 280 000	3 420 000	4 286	15 533
2021	90	5 700 000	2 280 000	3 420 000	4 314	15 533
3019	91	8 950 000	3 580 000	5 370 000	5 029	24 389
3020	92	5 900 000	2 360 000	3 540 000	4 286	16 078
3021	93	5 900 000	2 360 000	3 540 000	4 314	16 078
4019	94	9 450 000	3 780 000	5 670 000	5 029	25 751
4020	95	6 300 000	2 520 000	3 780 000	4 286	17 168
4021	96	6 300 000	2 520 000	3 780 000	4 314	17 168
5019	97	13 900 000	5 560 000	8 340 000	5 469	37 878
5020	98	16 900 000	6 760 000	10 140 000	6 390	46 053
1022	99	4 800 000	1 920 000	2 880 000	3 874	13 080
1023	100	4 900 000	1 960 000	2 940 000	4 039	13 353
1024	101	2 990 000	1 196 000	1 794 000	3 021	8 148
1025	102	5 500 000	2 200 000	3 300 000	4 314	14 988
1026	103	5 500 000	2 200 000	3 300 000	4 314	14 988
1027	104	2 990 000	1 196 000	1 794 000	3 021	8 148
1028	105	7 600 000	3 040 000	4 560 000	4 960	20 710
2022	106	5 000 000	2 000 000	3 000 000	3 874	13 625
2023	107	5 100 000	2 040 000	3 060 000	4 039	13 898
2024	108	4 150 000	1 660 000	2 490 000	3 475	11 309
2025	109	6 700 000	2 680 000	4 020 000	4 616	18 258
2026	110	6 700 000	2 680 000	4 020 000	4 616	18 258
2027	111	4 150 000	1 660 000	2 490 000	3 475	11 309
2028	112	7 800 000	3 120 000	4 680 000	4 960	21 255
3022	113	5 200 000	2 080 000	3 120 000	3 874	14 170



3023	114	5 300 000	2 120 000	3 180 000	4 039	14 443
3024	115	4 400 000	1 760 000	2 640 000	3 475	11 990
3025	116	6 800 000	2 720 000	4 080 000	4 616	18 530
3026	117	6 800 000	2 720 000	4 080 000	4 616	18 530
3027	118	4 400 000	1 760 000	2 640 000	3 475	11 990
3028	119	8 000 000	3 200 000	4 800 000	4 960	21 800
4022	120	5 400 000	2 160 000	3 240 000	3 874	14 715
4023	121	5 500 000	2 200 000	3 300 000	4 039	14 988
4024	122	4 450 000	1 780 000	2 670 000	3 475	12 126
4025	123	6 900 000	2 760 000	4 140 000	4 616	18 803
4026	124	6 900 000	2 760 000	4 140 000	4 616	18 803
4027	125	4 450 000	1 780 000	2 670 000	3 475	12 126
4028	126	8 200 000	3 280 000	4 920 000	4 960	22 345
5022	127	5 700 000	2 280 000	3 420 000	3 874	15 533
5023	128	5 800 000	2 320 000	3 480 000	4 039	15 805
5024	129	4 600 000	1 840 000	2 760 000	3 475	12 535
5025	130	7 000 000	2 800 000	4 200 000	4 616	19 075
5026	131	7 000 000	2 800 000	4 200 000	4 616	19 075
5027	132	4 600 000	1 840 000	2 760 000	3 475	12 535
5028	133	8 400 000	3 360 000	5 040 000	4 960	22 890
6026	134	7 200 000	2 880 000	4 320 000	4 616	19 620
6027	135	4 850 000	1 940 000	2 910 000	3 475	13 216
6028	136	8 700 000	3 480 000	5 220 000	4 960	23 708
Sum		332 430 000	132 972 000	199 458 000		

Variabler ved stifting	
Antall leiligheter	52
Samlet BRA-s	4 049
Andel fellesgjeld	0,6
Rente pr. jan. 2025	5,45 %
Løpetid	40
Avdragsfrihet	5
Felleskostnad gj.snitt pr. kvm	55
Kostnad p-plass	250

Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende). Dette gir grunnlag for den fremtidige eierbrøken.

Akonto oppvarming og oppvarming av varmt tappevann er p.t. kr 11 pr kvm og blir avregnet. For mye innbetalt blir refundert, og for lite innbetalt blir etterfakturert.

**Borettsinnskudd**

Borettsinnskuddet er sikret ved tinglyst pant i eiendommen med en fellesobligasjon pålydende kr 132 972 000 som tilsvarer summen av alle innskuddene.

Felleslån

Borettslaget finansieres i tillegg til innskuddene med et lån i OBOS-Banken AS pålydende kr 199 458 000, som tilsvarer 60 % av total kjøpesum.

Renten på lånet er fra 22.04.2025 på 5,18% (nominell), ned fra 5,35%.



Shape the future
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Parsellen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parsellen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 borettslaget 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 borettslagets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: JETJP-X00HS-BOXNF-FFQB-SW55Z-CNTB9



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 18:24:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JE7JP-X00HS-BOXNT-FFQB-SW552-CNTB9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



PARSELLEN BORETTSLAG UNDER BYGGING ORG.NR. 932 113 422, KUNDENR. 906

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	261 965	0
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 000	1 965
Tilført tomt		-42 978 186
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	0	42 978 186
Investering i aksjer/andeler	0	260 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-4 000	261 965
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	257 965	261 965
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	264 840	262 519
Kortsiktig gjeld	-6 875	-554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	257 965	261 965



PARSELLEN BORETTSLAG UNDER BYGGING
ORG.NR. 932 113 422, KUNDENR. 906

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Andre inntekter	2	1 554	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 554	2 000	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-6 956	0	0	0
Andre driftskostnader	4	-52	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 008	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-5 454	2 000	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	1 454	519	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 454	519	0	0
RESULTAT FØR SKATT		-4 000	2 519		
Skattekostnad	6	0	-554	0	0
ÅRSRESULTAT		-4 000	1 965	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 965		
Fra opptjent egenkapital		-1 965	0		
Udekket tap		-2 035	0		



PARSELLEN BORETTSLAG UNDER BYGGING ORG.NR. 932 113 422, KUNDENR. 906

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt	7	42 978 186	42 978 186
SUM ANLEGGSMIDLER		42 978 186	42 978 186
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		264 840	262 519
SUM OMLØPSMIDLER		264 840	262 519
SUM EIENDELER		43 243 026	43 240 705
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 5 000		260 000	260 000
Opptjent egenkapital		0	1 965
Udekket tap	8	-2 035	0
SUM EGENKAPITAL		257 965	261 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	9	42 978 186	42 978 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 978 186	42 978 186
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt		0	554
Annen kortsiktig gjeld	10	6 875	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 875	554
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 243 026	43 240 705
Pantstillelse	9	42 978 186	42 978 186
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 01.04.2025			
Styret i Parsellen Borettslag			
Anne Elisabeth Geitle/s/	Monica Bodin-Wilhelmsen/s/	Ole Andreas Fredheim/s/	

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

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

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

Festeavgift	1 000
Felleskostnader fra utbygger	554
SUM ANDRE INNTEKTER	1 554

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-52
Bank- og kortgebyr	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52

NOTE: 5**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 454
SUM FINANSINNTEKTER	1 454

NOTE: 6**SKATTEKOSTNAD**

Grunnlag betalbar skatt	2024
Resultat før skattekostnad	-4 000
Permanente forskjeller	0
Mottatt konsernbidrag	0
Avgitt konsernbidrag	0



Innfusjonert overskudd - skattemessig	0
Benyttet fremførbart underskudd	0
Endring midlertidige forskjeller	0
Skattemessig resultat (grunnlag)	-4 000

Betalbar skatt (22 %) 0

Utsatt skatt	2024	2023	Endring
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	42 554 601	42 554 601	0
Gevinst- og tapskonto	0	0	0
Sum midlertidige forskjeller	42 554 601	42 554 601	0
Fremførbart skattemessig underskudd	-4 000	0	4 000
Grunnlag utsatt skatt (+) /skattefordel (-)	42 550 601	42 554 601	0
Utsatt skatt (+) / skattefordel (-) (22%)	0	0	0

Netto utsatt skatt på midlertidige forskjell mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi balanseføres ikke på bakgrunn av at det ikke er sannsynlig at denne vil komme til beskatning.

Årets skattekostnad	2024
Betalbar skatt	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Endring utsatt skatt	0
Sum	0

Vurdering av årets skattekostnad	
Regnskapsmessig resultat før skatt	-4 000
22% av regnskapsmessig resultat før skatt	-880
Regnskapsmessig skattekostnad	0
Forskjell	-880

Forskjellen forklares med:

Permanente forskjeller	0
Skatteeffekt konsernbidrag	0
Ikke bokført endring utsatt skattefordel	-880
Sum	-880

NOTE: 7

TOMTER

Borettslagets datterselskap Kvartere Tomt AS ble besluttet avvirket i oktober 2023 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomter. I samsvar med aksjeloven kapittel 16 ble alle eiendeler verdsatt til virkelig verdi i avviklingsbalansen og regnskapsført tilsvarende ved utdeling til borettslaget.



NOTE: 8

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital.

NOTE: 9

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2023	-42 978 186
SUM BORETTSINNSKUDD	-42 978 186

NOTE: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

EY	-6 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 875

NOTE: 9

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	42 978 186
TOTALT	42 978 186

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Tomt	42 978 186
TOTALT	42 978 186



Budsjett 2025

	Hele året
	Budsjett
DRIFTSINNEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2407000
ANDRE INNEKTER	0
SUM INNEKTER	2407000
DRIFTSKOSTNADER:	
REVISJONSHONORAR	-10000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-89000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-25000
KONTINGENTER	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-223500
FORSIKRINGER	-136000
KOMMUNALE AVGIFTER	-835000
KOSTNADER SAMEIE	-897035
ENERGI / FYRING	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-14300
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2279835
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	127165
Innbetalt andel fellesgjeld	0
DRIFTSRESULTAT:	127165
FINANSINNEKT/KOSTNAD	
FINANSINNEKTER	2000
FINANSKOSTNADER	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	2000
RESULTAT	129165



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 906 Selskapsnavn: PARSELLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.