



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 794 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 79/81
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 660 788	2 610 060
Sum inntekter		2 660 788	2 610 060
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Annen driftskostnad		2 376 747	1 903 116
Sum kostnader		2 547 897	2 017 216
Driftsresultat		112 890	592 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 712	15 756
Sum finansinntekter		5 712	15 756
Annen finanskostnad		45 316	61 529
Sum finanskostnader		45 316	61 529
Netto finans		-39 604	-45 773
Ordinært resultat før skattekostnad		73 286	547 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 286	547 071
Årsresultat		73 286	547 071
Totalresultat		73 286	547 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		73 286	547 071
Sum overføringer og disponeringer		73 286	547 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			67 839
Andre fordringer		257 400	235 058
Sum fordringer		257 400	302 897
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 638	2 838 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 638	2 838 182
Sum omløpsmidler		1 946 038	3 141 078
SUM EIENDELER		1 946 038	3 141 078

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 917	184 631
Sum opptjent egenkapital		257 917	184 631
Sum egenkapital		257 917	184 631
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 011 120	1 314 274
Sum annen langsiktig gjeld		1 011 120	1 314 274
Sum langsiktig gjeld		1 011 120	1 314 274
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		57 776	61 064
Leverandørgjeld		536 111	1 184 027
Skyldige offentlige avgifter			50 890
Annen kortsiktig gjeld		83 114	346 193
Sum kortsiktig gjeld		677 001	1 642 173
Sum gjeld		1 688 121	2 956 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 946 038	3 141 078



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474441

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 794 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 79/81
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 660 788	2 610 060
Sum inntekter		2 660 788	2 610 060
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	114 100
Annen driftskostnad		2 376 747	1 903 116
Sum kostnader		2 547 897	2 017 216
Driftsresultat		112 890	592 844
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 712	15 756
Sum finansinntekter		5 712	15 756
Annen finanskostnad		45 316	61 529
Sum finanskostnader		45 316	61 529
Netto finans		-39 604	-45 773
Ordinært resultat før skattekostnad		73 286	547 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		73 286	547 071
Årsresultat		73 286	547 071
Totalresultat		73 286	547 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		73 286	547 071
Sum overføringer og disponeringer		73 286	547 071



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			67 839
Andre fordringer		257 400	235 058
Sum fordringer		257 400	302 897
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 638	2 838 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 688 638	2 838 182
Sum omløpsmidler		1 946 038	3 141 078
SUM EIENDELER		1 946 038	3 141 078
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		257 917	184 631
Sum opptjent egenkapital		257 917	184 631



Sum egenkapital	257 917	184 631
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 011 120	1 314 274
Sum annen langsiktig gjeld	1 011 120	1 314 274
Sum langsiktig gjeld	1 011 120	1 314 274
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	57 776	61 064
Leverandørgjeld	536 111	1 184 027
Skyldige offentlige avgifter		50 890
Annen kortsiktig gjeld	83 114	346 193
Sum kortsiktig gjeld	677 001	1 642 173
Sum gjeld	1 688 121	2 956 447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 946 038	3 141 078



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16.4.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.4.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 16.4.21

Selskapsnummer: 7434 Selskapsnavn Sameiet Parkveien 79/81

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Elizabeth Ann Hartmann og Hans-Ottar Riiser velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling: Kjøpe tak over leiligheten min

Saksfremstilling: Jeg bor i leilighet 601 og ønsker å kjøpe deler av taket over min egen leilighet for å lage en takterrasse. Jeg vil gjerne høre sameiets innstilling før jeg engasjerer megler, arkitekt etc. Kjøpet vil selvsagt foregå til markedsmessige vilkår uten at jeg kjenner til disse forholdene med sikkerhet. Jeg fikk høre at det ligger på ca. 10 000 pr. kvm. Inntekt til sameie blir da eksempelvis: 20kvm*10K= 200 000 kr som jeg håper kan gagne sameiet på en fin måte.

Forslag til vedtak: Gi styret fullmakt til å inngå avtale med kjøper til markedsmessige vilkår og med forbehold om godkjenning av Plan- og Bygningsetaten.

Saken fremmet av: Louise Benthien Høie

Styrets innstilling:

Taket bør ikke selges til enkeltseksjonseiere.

Tilsvarende saker er blitt behandlet på tidligere årsmøter, med svært liten oppslutning. Flere seksjonseiere uttrykte at hvis det skal bygges takterrasse, så bør det bygges til glede for alle seksjonseierne.

Bygging av takterrasse fordyrer og kompliserer fremtidig vedlikehold av taket. Å selge kun en liten del, vil kunne legge begrensninger på utnyttelsen av taket som helhet senere.

Det følger av eierseksjonsloven § 49 at et slikt vedtak må treffes med 2/3 flertall. Styrets innstilling er å **stemme mot** forslaget.

For	Mot

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 1 nesteleder og 2 styremedlem for perioden 2021-2023.

Det skal velges 1 varamedlem for perioden 2021-2022.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Siri Anne Martinsen	
Nestleder	Elizabeth Ann Hartmann	
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	
Styremedlem	Ragnhild Klemsdal	
Varamedlem	Dag Toven	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Anne Martinsen	Breidablikkveien 24
Nestleder	Elizabeth Ann Hartmann	Guldbergs Vei 13
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Erlend Ruud	Parkveien 81
Varamedlem	Øystein Vogt	Parkveien 79

Erlend Ruud flyttet og trådte ut av styret i januar 2021.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 79/81

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiet Parkveien 79/81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794311, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Parkveien 79
Parkveien 81

Gårds- og bruksnummer :
211 218 219

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Parkveien 79/81 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Grunnet koronasituasjonen har styret behandlet saker per e-post, og kun hatt et styremøte.

Fasaderehabilitering

Styret har fått mange hyggelige tilbakemeldinger på fasadeprojektet og er svært fornøyd med resultatet. Det har vært krevende å få FRONT til å utbedre feil og mangler, men vi nærmer oss avslutning og utbetaling av tilbakeholdt beløp. Som en avslutning på arbeidene vil styret pusse opp inngangspartiene.

Søppel og papir

Styret takker for hyggelige tilbakemeldinger for de nye søppelanlegget. Det er blitt veldig pent og fungerer godt.

Styret er meget fornøyd med samarbeidsavtalen vi har med Parkveien 80, sameiet tvers over gaten for oss. Vi har delt på etableringskostnadene, og begge sameier benytter anlegget. Parkveien 80 vil betale en årlig leie siden brønnene står på vår eiendom. Framtidig vedlikeholdsutgifter deles etter forholdstall basert på antall seksjoner. Vi har 71 seksjoner og Parkveien 80 har 29.

Det har vært en lang reise for avfallsbehandlingen i sameiet. Fra de falleferdige søppelskurene mot Munkedamsveien, som fungerte som avfallsplass for mange i nabolaget, til dagens helt nedgravde avfallsbrønner. Søppelskurene nedenfor inngangen til P81 var en midlertidig løsning, og viste med all tydelighet at mer eller mindre åpne løsninger ikke fungerer. Styret i P79/81 gikk runden til alle sameier rundt oss med forespørsel om de vil være med å dele på brønner, enten plasseringen var i Munkedamsveien eller hvor de ligger nå, permanent.

Det har vært betydelig jobb å holde i dialogen med kommunen mht. behov og hva de tillater/ikke tillater og å følge opp arbeidene med entreprenør. Under byggingen støtte entreprenøren på forurensede masser som måtte håndteres, og ikke minst betales for. I tillegg oppstod forsinkelser ved levering av tanken på grunn av korona. I forbindelse med gravearbeidene, oppdaget entreprenøren at vannledningen inn til sameiet var skadet og fikk denne skiftet.

Det har vært noen utfordringer med låsesystemet som vi forsøker å finne løsning på. Brukerne må huske at innkastluka åpnes ved å føre nøkkelbrikken bort til låsen. Deretter skal låsen vris i klokkes retning. Opp med luka, inn med søpla, og igjen med luka og vri låsen MOT klokka. Hvis ikke dette skjer i løpet av 15 sekunder, må låsen aktiviseres for at luka skal låses.

Papp og papir må brettes – ellers erfarer vi at nedløpet tettes og at kapasiteten blir for dårlig. Meld fra til vaktmester eller styret om det er problemer!

Styret mottar gjerne gode forslag til bruk av plattformen hvor de siste søppelskurene sto: sette opp en benk, sykkelparkering med fast bøyle eller noe helt annet?



Parkering

Styret har inngått avtaler om utleie av parkeringsplasser for å gi sameiet inntekter. Leien er per i dag kr 1500,- per mnd. I dag er alle plassene utleid. Styret er i dialog med kommunen om etablering av parkeringsplasser ut mot Munkedamsveien, hvor det tidligere søppelskuret stod.

Støy

Styret har fått flere henvendelser fra beboere som er sjenert av støy fra andre leiligheter. Mange er ikke klar over at bygget er fra 1939 og ikke har samme lydisolering som nyere bygg.

Styret minner om husordensreglene; at det skal være stille mellom kl 06-23 og settes opp nabovarsel ifb. med fester og oppussing.

Styret oppfordrer også - i disse dager hvor mange sitter på hjemmekontor - å holde tv/radio og musikk på så lavt lydnivå som mulig.

Styret ber alle beboere om å følge byrådets anbefaling om å unngå private sammenkomster og besøk i private hjem.

Styret ber de som leier ut, videresende til leietakere.

Inngangsdør til den enkelte seksjon

Styret setter pris på at seksjonseiere skifter ut de gamle inngangsdørene til leilighetene. Styret minner om at døren skal være mørk brun og være brannisolert.

Callinganlegg

I forbindelse med skifte av inngangsdører er det viktig å merke seg at ledning til callinganlegget ligger nær karm. Det må utvises stor forsiktighet ved boring slik at ikke ledningen skades.

Skader på ledningen innebærer mye «detektivarbeid» og behov for tilgang til flere leiligheter for å få utbedret skaden.

Heis

Alarmsystemet i heisene har vært tilknyttet vanlig telefonlinje til vaktentral. Denne ordningen er ikke lengre teknisk mulig, og sameiet måtte derfor skifte til en digital løsning.

Boder

Styret får fra tid til annen henvendelser angående boder. Styret fraråder å bytte bod med andre fordi det skaper uoversiktlige situasjoner. Styret har plantegninger med den/de bodene som tilhører den enkelte leilighet.

Grill

Styret har kjøpt en grill til bakgården som skal være ment for kontinuerlig utendørs bruk, og håper at den kan være til glede til sommeren!

Styret oppfordrer alle til å trekke grilling og sosiale samlinger ut på plenen. Stekeos fra grilling og samtaler kan være forstyrrende for de som oppholder seg innendørs.



Kjellerdør nr 81

Denne kjellerdøren har vridd seg og lot seg ikke reparere, og måtte skiftes.

EI-kontroll

Sameiet fikk el-kontroll i januar 2021. Det ble påpekt noen mindre avvik. Elektriker ble bestilt og avvikene er nå lukket. Sameiet vil inngå avtale om internkontroll av el-anlegget med Hoel elektro som kjenner bygningsmassen godt.

Nøkkelbrikker

Det oppstår ofte spørsmål om nøkkelbrikker og endring av ringeklokketablå. Informasjon om dette finnes på Vibbo, før styret kontaktes.

Meldinger til styret

Styret setter stor pris på alle meldinger vi mottar – god dialog med seksjonseierne setter oss i stand til å gjøre en best mulig jobb.

Enklere spørsmål finner du kjapt svar på ved å gå inn på:

<https://vibbo.no/parkveien-7981>

Her finner du nyhetsoppdateringer og nyttige svar på spørsmål under «temaer».



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 660 788.

Dette er kr 14 788 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 547 897.

Dette er kr 50 903 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energi/fyring.

Resultat

Årets resultat på kr 73 286 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 269 037.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med et normalt driftsår.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 3,3%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 79/81.

Lån

Sameiet Parkveien 79/81 har lån i DNB.

Annuitets lån med 3,35% rente.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Parkveien 79/81

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkveien 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IBZYP-CGJOB-J3PEN-L1WQW-ZS3Q0-TC0f6



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 645 580	2 610 060	2 646 000	2 691 000
Andre inntekter	3	15 208	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 660 788	2 610 060	2 646 000	2 691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-14 100	-14 100	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-100 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 016	-11 604	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-114 623	-111 393	-115 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-3 973	-13 152	-125 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-831 332	-163 492	-498 000	-273 000
Forsikringer		-115 597	-99 994	-106 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-349 507	-322 654	-351 100	-356 100
Energi/fyring	10	-347 142	-549 349	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 971	-297 518	-315 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-301 588	-333 960	-363 600	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 547 897	-2 017 216	-2 598 800	-2 361 750
DRIFTSRESULTAT		112 890	592 844	47 200	329 250
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 712	15 756	0	0
Finanskostnader	13	-45 316	-61 529	-50 500	-33 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 604	-45 773	-50 500	-33 500
ÅRSRESULTAT		73 286	547 071	-3 300	295 750
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	362 440		
Til opptjent egenkapital		73 286	184 631		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Rehabilitering	14	0	0
SUM ANLEGGSMIDLER		0	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		130	466
Kundefordringer		0	67 839
Forskuddsbetalte kostnader		257 270	234 592
Driftskonto OBOS-banken		684 277	651 875
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	36 790
Sparekonto OBOS-banken		1 004 361	2 149 517
SUM OMLØPSMIDLER		1 946 038	3 141 078
SUM EIENDELER		1 946 038	3 141 078
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		257 917	184 631
SUM EGENKAPITAL		257 917	184 631
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 011 120	1 314 274
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 011 120	1 314 274
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 515	35 426
Leverandørgjeld		536 111	1 184 027
Skyldige offentlige avgifter		0	50 890
Påløpte renter		5 935	10 040
Påløpte avdrag		51 842	51 024
Annen kortsiktig gjeld	16	50 599	310 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		677 001	1 642 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 946 038	3 141 078
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2021

Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Siri Anne Martinsen /s/

Hans-ottar Riiser /s/

Erlend Ruud /s/

Elizabeth Ann Hartmann /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 401 908
Kabel-tv	243 672
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 645 580

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	208
Parkeringsleie	15 000
SUM ANDRE INNTEKTER	15 208

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 016.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 973
SUM KONSULENTHONORAR	-3 973

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring prosjekt fasade- og balkongrehabilitering jf. note 14	-935 614
Ekstraordinær kapitalinnkreving	310 908
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-624 707
Drift/vedlikehold bygninger	-21 985
Drift/vedlikehold elektro	-5 240
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 098
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 555
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-831 332

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-239 633
Feieavgift	-6 016
Renovasjonsavgift	-103 857
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-349 507

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 410
Fjernvarme	-304 731
SUM ENERGI / FYRING	-347 142

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 424
Vaktmestertjenester	-279 752
Andre fremmede tjenester	-973
Trykksaker	-2 055
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-2 739
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-301 588

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
SUM FINANSINTEKTER	5 712

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-45 235
Andre rentekostnader	-81
SUM FINANSKOSTNADER	-45 316

NOTE: 14**REHABILITERING**

Arkitekthonorar, Arkitekt Magnus Fjogstad	150 000
Prosjektledelse, BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	374 063
Vedtak, Plan- og bygningsetaten	45 270
Klever Service	48 750
Conservo Miljø	396 644
Assistent Partner AS	52 631
Hovedentreprenør Front entreprenør AS	6 557 490
SUM KOSTNADER REHABILITERING	7 624 848
Kostnadsføring prosjekt tidligere år	-6 689 234
Kostnadsføring prosjekt 2020, jf. note 8	-935 614
SUM REHABILITERING	0

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	3 385 726	
Nedbetalt i år	303 154	
		-1 011 120
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 011 120

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm og fjernvarme desember		-50 599
---	--	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-50 599
-----------------------------------	--	----------------



Annen informasjon om sameiet

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan bestilles hos OBOS. Du finner nærmere informasjon på: <https://vibbo.no/parkveien-7981>, under Temaer. Her finner du også informasjon om bestilling av postkasseskilt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig, men ikke innbo.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten har slikt utstyr og at det er i orden.

Sameiet har brannvarslere montert i oppgangene.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg, og fellesarealene for øvrig.

Energimerking

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