



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 035 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 13
Forretningsadresse: v/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: Camilla Christiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

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, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 424 003	1 646 565
Sum inntekter		2 424 003	1 646 565
Kostnader			
Lønnskostnad		79 322	76 447
Annen driftskostnad		4 461 404	2 284 815
Sum kostnader		4 540 726	2 361 262
Driftsresultat		-2 116 723	-714 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 200	1 810
Sum finansinntekter		1 200	1 810
Annen finanskostnad		245 707	200 464
Sum finanskostnader		245 707	200 464
Netto finans		-244 507	-198 654
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 361 230	-913 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 361 230	-913 350
Årsresultat		-2 361 230	-913 350
Totalresultat		-2 361 230	-913 350
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 361 230	-913 350
Sum overføringer og disponeringer		-2 361 230	-913 350



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			
Andre fordringer		43 405	90 847
Sum fordringer		43 405	90 847
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		832 396	108 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		832 396	108 063
Sum omløpsmidler		875 801	198 910
SUM EIENDELER		875 801	198 910

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 617 843	5 256 614
Sum opptjent egenkapital		-7 617 843	-5 256 614
Sum egenkapital		-7 617 843	-5 256 614
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 180 480	5 287 657
Sum annen langsiktig gjeld		8 180 480	5 287 657
Sum langsiktig gjeld		8 180 480	5 287 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 431	1 202
Leverandørgjeld		270 054	140 797
Annen kortsiktig gjeld		41 679	25 868
Sum kortsiktig gjeld		313 164	167 867
Sum gjeld		8 493 644	5 455 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 801	198 910



Årsmøte 2021

Parkveien 13 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. april - 14. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Parkveien 13 Sameie. Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5664>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 13 Sameie

Jan Giltvedt

Vegard Antun

Jan Fredrik Strømsnes



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Innkalling m. årsrapport.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Parkveien 13 Sameie 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 09.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021 kl 09.00.

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 Parkveien 13 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 09.04.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 14.04.2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 5664 **Selskapsnavn** Parkveien 13 Sameie

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.

Ana Bagherpour og Kiran Azis velges som protokollvitner

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 361 230 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 120 000.

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



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

Det skal velges en styreleder for ett år, og to styremedlemmer for 2 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Inger Johanne Heggdal	
Styremedlem	Ramin Janamian	
Styremedlem	Fredrik Midttun	

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	Jan Giltvedt	Fossilveien 7 B
Styremedlem	Vegard Antun	Parkveien 13
Styremedlem	Jan Fredrik Strømsnes	Parkveien 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Parkveien 13 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Parkveien 13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977035910, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Parkveien 13

Gårds- og bruksnummer :

214 254

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.

Parkveien 13 Sameie 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

Generelt har styret planmessig arbeidet med en gradvis heving av standarden i gården. Vi mener at dette hever trivsel og tilhørighet og også vil øke verdien av leilighetene. De viktigste sakene som styret har arbeidet med i siste periode er følgende:

Ferdigstilling av fasadene

Det har vært kontinuerlig arbeid med rettsprosessen når det gjelder de mangelfulle fasadearbeidene. Det ble inngått rettsforlik i februar 2020. Ny kontrakt ble signert og arbeidet med de ytre fasadene startet i april. Fasadene ble ferdigstilte noe forsinket i oktober.

Systemet som ble montert heter STO Therm og består av fasadeplater med isolasjon som limes og boltes til veggen. Deretter påføres puss og maling.

Vi skal nå ha fasader som varer i mange år. I tillegg er gården isolert med 5 cm mineralull, slik at fyringsutgiftene reduseres og komforten øker. Vi har også fått støtte fra Enova til energisparing.

Styret har fulgt opp arbeidene ukentlig, med hyppige inspeksjoner og statusmøter med hoved- og underleverandører. Dette har tatt mye tid og er bakgrunnen for forslaget om økt styrehonorar for siste periode.

Det eneste som gjenstår av prosjektet er et endelig sluttoppgjør. Sannsynligvis vil dette ikke føre til ytterligere utbetalinger.

Asfaltering av bakgården

Bakgården har de senere årene vært preget av rotter og rot. For å få bukt med dette er bakgården asfaltert og det inngått avtale om skadedyrbekjempelse.

Dette har ført til at bakgården ser mye bedre ut.

Fremdeles gjenstår opprydding av ventilasjonsrør, installasjon av bedre belysning og montering av sykkelstativer.

Nytt låsesystem

Vi har vært plaget av uvedkommende i bygget og innbrudd i bodene. En av grunnene til dette er at det var mange hovednøkler i sirkulasjon uten kontroll.

Et nytt låsesystem er nå installert der vi har elektronisk kontroll over nøklene. Mistede nøkler kan deaktiveres.

Hver enkelt andelseier har ansvar for sine nøkler og må melde til firmaet Låssenteret, mob 41700161 hvis nøkler skal deaktiveres eller nye bestilles.

Kameraovervåkning

Som ledd i få kontroll over aktiviteten i gården har vi installert kameraovervåkning i inngangspartiet og utenfor inngangen til vaskerommet og bodområdene.

Ved avstemningen blant andelseierne var det stort flertall for dette.



Oppussing av inngangspartiet

Inngangspartiet var nedslitt og bar preg av alt arbeidet i gården de siste årene. Det er lagt nytt gulvbelegg og veggene er malt. I tillegg ble rekkverket i trappa malt og veggene i trappeoppgangen reparert. Postkassene er reparerte og det er satt inn en ørelappstol. Alt i alt gjør dette at inngangspartiet nå er mye mer innbydende enn før.

Nye bruksenhetsnumre

Bruksenhetsnumrene er oppdatert slik at de tilfredsstill standarden fra Plan- og bygningsetaten i Oslo. Dette letter eventuell innsats fra ambulanse og brann- og redningspersonell. Alle inngangsdørene til leilighetene har fått klistrelapper med de nye numrene. Det er også delt ut lapper til alle bodene som skal klistres på boddørene. Vi ber andelseierne om å følge opp dette.

Planer framover

Styret mener at gårdens tilstand nå er hevet slik at det ikke vil være behov for store vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene. Det viktige nå er løpende vedlikehold slik at tilstanden opprettholdes.



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 424 003.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av;

Utleie parkeringsplass

Tilskudd fra Enova

Forlik med Ingeniørkonsult AS

.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 540 726.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte kostnader ift fasadeprosjektet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 361 230 og foreslås dekket ved overføring fra 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 562 637.

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 beregnet kr 310 000 til vanlig drift og vedlikehold.

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 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 2020. Dette er konservativt, siden vi nå har isolert fasadene.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 13 Sameie.

Lån

Parkveien 13 Sameie har lån i Obos-banken. 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 13

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkveien 13.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977 035 910, KUNDENR. 5664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 980 576	1 641 695	1 987 000	2 054 000
Andre inntekter	3	443 427	4 870	32 400	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 424 003	1 646 565	2 019 400	2 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 322	-9 447	-10 000	-17 000
Styrehonorar	5	-67 000	-67 000	-67 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 941	-10 428	-6 000	-6 000
Andre honorarer	5	-55 000	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-91 105	-88 538	-92 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-203 785	-177 052	-215 000	-35 000
Kontingenter		0	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-3 156 770	-1 064 915	-280 000	-310 000
Forsikringer		-100 118	-87 585	-93 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-244 962	-227 989	-245 300	-248 000
Energi/fyring	10	-264 207	-335 649	-410 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 784	-149 183	-155 000	-164 000
Andre driftskostnader	11	-178 732	-143 477	-156 000	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 540 726	-2 361 262	-1 780 300	-1 581 000
DRIFTSRESULTAT		-2 116 723	-714 697	239 100	473 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 200	1 810	0	0
Finanskostnader	13	-245 707	-200 464	-217 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-244 507	-198 654	-217 000	0
ÅRSRESULTAT		-2 361 230	-913 350	22 100	473 000
Overføringer:					
Udekket tap		-2 361 230	-913 350		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 789	3 197
Forskuddsbetalte kostnader		41 616	87 650
Driftskonto OBOS-banken		319 069	601
Sparekonto OBOS-banken		513 326	107 462
SUM OMLØPSMIDLER		875 801	198 910
SUM EIENDELER		875 801	198 910
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 617 843	-5 256 614
SUM EGENKAPITAL		-7 617 843	-5 256 614
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 180 480	5 287 657
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 180 480	5 287 657
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 679	25 868
Leverandørgjeld		270 054	140 797
Påløpte renter		1 431	1 202
SUM KORTSIKTIG GJELD		313 164	167 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		875 801	198 910
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021

Styret i Sameiet Parkveien 13

Jan Giltvedt/s/

Vegard Antun/s/

Jan Fredrik Strømsnes/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 911 576
Dugnadsgеbyr	75 000
Utleie av utearealer	34 332
Parkering	30 000
Dugnadsgodtgjørelse	-6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 044 908

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-30 000
Utleie av utearealer	-34 332
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 980 576

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

Leie parkeringsplass Coki AS	53 500
Tilskudd fra Enova knyttet til isolasjon av yttervegger	150 785
Forlik med Ingeniørkonsult AS	230 000
Reparasjon toalett og kran, krevd inn fra beboer	7 733
Innbetalt fra Tryg Forsikring	377
Diverse innbetalinger	1 032
SUM ANDRE INNTEKTER	443 427

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 202
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 880
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 322

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

NOTE: 5**STYREHONORAR / ANDRE HONORARER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 67 000. Iht vedtak på årsmøtet har styret også fått utbetalt kr 50 000 i prosjekthonorar.

Styret har i tillegg gjennom styresak besluttet å utbetale kr 5 000 til beboer for utført arbeid.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 941.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatfirma Haavind AS	-200 213
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-847
Hammer Arkitekter Mnal AS	-2 725
SUM KONSULENTHONORAR	-203 785

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

Ap Byggservice AS, fasadeutbedring	-2 595 671
Sikkerhetsledelse AS, SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) oppfølging	-121 215
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 716 886
Drift/vedlikehold bygninger	-214 992
Drift/vedlikehold VVS	-72 638
Drift/vedlikehold elektro	-1 113
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 463
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 736
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 224
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 394
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 575
Kostnader dugnader	-13 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 156 770

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 952
Feieavgift	-2 236
Renovasjonsavgift	-115 774
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 962

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 384
Olje	-179 824
SUM ENERGI / FYRING	-264 207

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Container	-19 175
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 875
Driftsmateriell	-2 049
Lyspærer og sikringer	-1 908
Vaktmestertjenester	-60 173
Renhold ved firmaer	-56 479
Andre fremmede tjenester	-27 422
Trykksaker	-1 154
Andre kontorkostnader	-566
Porto	-1 064
Bank- og kortgebyr	-3 117
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-178 732

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	52
Renter av sparekonto i OBOS-banken	864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
SUM FINANSINNTEKTER	1 200

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-245 211
Renter på leverandørgjeld	-70
Andre rentekostnader	-426
SUM FINANSKOSTNADER	-245 707

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-5 406 509
Økning i år	-3 114 491
Nedbetalt tidligere	3 233 343
Nedbetalt i år	-2 892 823
	-8 180 480
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 180 480



5. VALG AV TILLITSVALGTE

Styreleder: Inger Johanne Heggdal

Styremedlem: Fredrik Midttun

Styremedlem: Ramin Janamian



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.

Vaktmestertjeneste

Vi har fast vaktmester hver onsdag. Hun skal da bl.a. sjekke oljefyren, varmtvann, lyskilder, heis samt annet mindre forefallende arbeide. All bestilling av ekstra arbeid skal skje via styret. Bestilling av vaktmestertjenester direkte vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

Parkering

Sameiet har 2 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Seksjonseiere som bor i Parkveien prioriteres. Det er i dag ingen ledige plasser.

Nøkler

Utleverte nøkler er den enkelte sameiers ansvar. Tapte nøkler og bestilling av nye gjøres hos Låssenteret AS, Tvetenveien 164. Telefon 41700161
Endringer av navn på ringeklokke gjøres av styret.
Endring av navn på postkasser gjøres av den enkelte seksjonseier.

Vaskeri

Fellesvaskeri ligger i kjelleren. Det henstilles til brukerne å lese gjeldende regler og følge disse. Vær vennlig å hente tøyet når det er ferdig. Tøy som blir liggende unormalt lenge kastes uten ytterligere varsel.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649901. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 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 lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Parkveien 13 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ana Bagherpour og Kiran Azis velges.

Forslag til vedtak

Ana Bagherpour og Kiran Azis er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 361 230 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 361 230 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder velges for 1 år

Styremedlemmer velges for 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Inger Johanne Heggdal

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ramin Janamian

Fredrik Midttun



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.