



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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 2025 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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		82 394 876	1 554
Sum inntekter		82 394 876	1 554
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 499 797	7 008
Sum kostnader		1 499 797	7 008
Driftsresultat		80 895 079	-5 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 187	1 454
Sum finansinntekter		4 187	1 454
Annen finanskostnad		6 552 479	
Sum finanskostnader		6 552 479	0
Netto finans		-6 548 292	1 454
Resultat før skattekostnad		74 346 787	-4 000
Årsresultat		74 346 787	-4 000
Totalresultat		74 346 787	-4 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 346 787	-4 000
Sum overføringer og disponeringer		74 346 787	-4 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		332 430 000	42 978 186
Sum varige driftsmidler		332 430 000	42 978 186
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		332 430 000	42 978 186
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		44 813	
Sum fordringer		44 813	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 153	264 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 202 153	264 840
Sum omløpsmidler		1 246 966	264 840
SUM EIENDELER		333 676 966	43 243 026

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		260 000	260 000
Sum innskutt egenkapital		260 000	260 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		74 344 752	
Udekket tap			2 035
Sum opptjent egenkapital		74 344 752	-2 035
Sum egenkapital		74 604 752	257 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 033 000	
Øvrig langsiktig gjeld		132 972 000	42 978 186
Sum annen langsiktig gjeld		259 005 000	42 978 186
Sum langsiktig gjeld		259 005 000	42 978 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 079	
Leverandørgjeld		10 772	
Annen kortsiktig gjeld		23 364	6 875
Sum kortsiktig gjeld		67 214	6 875
Sum gjeld		259 072 214	42 985 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 676 966	43 243 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364059

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 932 113 422
PARSELLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		82 394 876	1 554
Sum inntekter		82 394 876	1 554
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 499 797	7 008
Sum kostnader		1 499 797	7 008
Driftsresultat		80 895 079	-5 454
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 187	1 454
Sum finansinntekter		4 187	1 454
Annen finanskostnad		6 552 479	
Sum finanskostnader		6 552 479	0
Netto finans		-6 548 292	1 454
Resultat før skattekostnad		74 346 787	-4 000
Årsresultat		74 346 787	-4 000
Totalresultat		74 346 787	-4 000
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		74 346 787	-4 000
Sum overføringer og disponeringer		74 346 787	-4 000



Udekket tap		2 035
Sum opptjent egenkapital	74 344 752	-2 035
Sum egenkapital	74 604 752	257 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	126 033 000	
Øvrig langsiktig gjeld	132 972 000	42 978 186
Sum annen langsiktig gjeld	259 005 000	42 978 186
Sum langsiktig gjeld	259 005 000	42 978 186
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 079	
Leverandørgjeld	10 772	
Annen kortsiktig gjeld	23 364	6 875
Sum kortsiktig gjeld	67 214	6 875
Sum gjeld	259 072 214	42 985 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	333 676 966	43 243 026



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/906>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av revisor
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Mia Gabrielle Gabrielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Cato Ermesjø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 906 Årsregnskap 2025.pdf
2. 906_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Nyhus

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Cato Ermesjø

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Ommund Syvertsen

Sak 8

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:

- Martin Nyhus

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Einar Holst Clausen



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2025

Parsellen borettslag

Driftsår: 2025

Dato: 10. mars 2026

Fakta om borettslaget

Navn Parsellen borettslag

Stiftet 2025

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styrets leder Klemet Mikkel Buljo

Årsrapport 2025 Parsellen borettslag

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid i Parsellen borettslag i perioden 1. januar – 31. desember 2025.

Styret har hatt ansvar for den løpende forvaltningen av borettslaget i tråd med borettslagets vedtekter, borettslagsloven og beslutninger fattet på generalforsamlingen. Arbeidet har blant annet omfattet oppfølging av drift og vedlikehold, økonomi, beboerhenvendelser og samarbeid med forretningsfører og leverandører.

Parsellen borettslag er et nyetablert borettslag fra 2025, og styret har derfor i løpet av året brukt mye tid på å sette seg inn i drift, tekniske løsninger og rutiner, samt følge opp slutføring av bygg og uteområder etter ferdigstillelse.

2. Styrets sammensetning

Styret i Parsellen borettslag har i perioden bestått av:

Styreleder: Klemet Mikkel Buljo

Styremedlemmer: Martin Nyhus Einar Holst Clausen

Varamedlem: Jan Cato Ermesjø

Det har ikke vært endringer i styrets sammensetning i løpet av perioden.

3. Styrets arbeid og møtevirksomhet

Styret har i løpet av året avholdt 7 styremøter. I tillegg har det vært 5 ekstra møter og avklaringer knyttet til hastesaker og oppfølging av drift, gjennomført via telefon, Teams eller fysiske møter.

Saker som har vært behandlet gjennom året har blant annet omfattet: - Drift og vedlikehold av bygningsmassen - Oppfølging av tekniske anlegg - Økonomi og budsjett - Behandling av beboerhenvendelser - Oppfølging av leverandører og serviceavtaler - Samarbeid med forretningsfører - Dialog med naboborettslag og aktører i nærområdet

Styret har også brukt betydelig tid på oppfølging av saker knyttet til ferdigstillelse av bygget og reklamasjonsoppfølging etter overtakelse.

4. Drift og vedlikehold



Det har i løpet av året vært gjennomført flere oppgaver knyttet til drift, vedlikehold og oppfølging av tekniske anlegg.

Blant de viktigste sakene styret har arbeidet med er: - Gjennomføring av ferdigbefaring og ettårsbefaring - Oppfølging av tekniske anlegg, blant annet brannalarmanlegg og ventilasjon - Oppfølging av saker knyttet til Kvartal 3, inkludert møter og nabovarsler - Oppfølging av informasjon og arrangementer fra Nova Spektrum - Oppfølging av feil på garasjeport - Strøing og oppfølging av garasjeinngang vinterstid - Planlegging og koordinering av garasjevask og parkeringsløsninger

Oppfølging av forsikringssak knyttet til skade på dør i hus H.

Styret har også behandlet 205 henvendelser fra beboere via Vibbo, i tillegg til øvrig dialog via e-post og telefon.

5. Økonomi

Borettslagets økonomi vurderes som stabil og positiv.

Det er gjennomført en normal justering av felleskostnadene som følge av økte kostnader i samfunnet generelt, blant annet knyttet til renter, strøm og drift.

Det har i løpet av året ikke vært større uforutsette utgifter, og styret har arbeidet med å holde kostnadsnivået stabilt innenfor rammene av budsjettet.

Detaljert regnskap fremgår av borettslagets årsregnskap.

6. HMS og bomiljø

Styret arbeider kontinuerlig for et trygt og godt bomiljø i Parsellen borettslag.

Når det gjelder brannsikkerhet, følger borettslaget anbefalte rutiner og retningslinjer gjennom forvaltning fra OBOS og gjeldende regelverk.

For å bidra til trivsel og fellesskap ble det arrangert juletretenning i samarbeid med Grindsaga og Høvleriet borettslag. Slike arrangementer bidrar til å styrke bomiljøet og skape gode møteplasser for beboerne.

Styret har også hatt dialog med Nova Spektrum knyttet til arrangementer i området og eventuelle konsekvenser dette kan ha for nærområdet.

7. Samarbeid og kommunikasjon

Styret har gjennom året hatt samarbeid med flere aktører, blant annet: - OBOS som forretningsfører - Veidekke i forbindelse med oppfølging etter ferdigstillelse - Vaktmester og serviceleverandører - Naboborettslagene Grindsaga og Høvleriet

Informasjon til beboerne har hovedsakelig blitt formidlet gjennom Vibbo, samt oppslag og annen digital kommunikasjon ved behov.

Styret legger vekt på å være tilgjengelig for beboerne og forsøker å besvare henvendelser så raskt som mulig.

8. Planer og prioriteringer for 2026

Styret vil i kommende periode særlig arbeide med: - Oppfølging av bygging av Kvartal 3 og sikre at byggeaktiviteten i minst mulig grad er til ulempe for beboerne i Parsellen borettslag - Videre oppfølging av drift og vedlikehold av bygningsmassen - Fortsatt fokus på et godt bomiljø

Det vil også bli arbeidet videre med å vurdere en eventuell sammenslåing med Grindsaga borettslag. En slik sammenslåing kan blant annet gi: - mer effektiv drift og administrasjon - bedre utnyttelse av felles ressurser - potensielt lavere kostnader over tid - mer helhetlig forvaltning av felles områder.



Dette er et arbeid som eventuelt vil kreve videre utredning og beslutning i borettslagets organer.

9. Avslutning

2025 har vært borettslagets første driftsår, og styret har brukt mye tid på å etablere gode rutiner og sette seg inn i de mange oppgavene som følger med drift av et nytt borettslag.

Det første året innebærer ofte ekstra arbeid knyttet til oppfølging av ferdigstillelse, reklamasjoner og etablering av gode driftsrutiner. Styret opplever likevel at samarbeidet med beboere, leverandører og samarbeidspartnere har fungert godt.

Styret vil takke alle beboere for samarbeid, innspill og engasjement gjennom året.

Parsellen borettslag

Dato: 10. mars 2026

Styret

Klemet Mikkil Buljo – styreleder

Martin Nyhus – styremedlem

Einar Holst Clausen – styremedlem

Jan Cato Ermesjø – varamedlem



PARSELLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 932113422, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		257 965	261 965
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		74 346 787	-4 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	11	-289 451 814	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	199 458 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-73 425 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		89 993 814	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		921 787	-4 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 179 752	257 965
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 246 966	264 840
Kortsiktig gjeld		-67 214	-6 875
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 179 752	257 965





PARSELLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 932113422, KLIENTNR. 906

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	6 552 479	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 408 231	0	2 407 000	3 300 000
Andre inntekter	3	9 166	1 554	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 969 876	1 554	2 407 000	3 300 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	0	-12 600
Styrehonorar		0	0	0	-90 000
Revisjonshonorar		0	-6 956	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 065	0	-89 000	-103 150
Konsulenthonorar		0	0	-25 000	-77 000
Drift og vedlikehold	4	-126 319	0	-223 500	-244 000
Forsikringer		-130 484	0	-136 000	-150 000
Kommunale avgifter	5	-5 877	0	-835 000	-6 000
Andre anlegg	6	-94 718	0	0	0
Kostnader sameie		-969 956	0	-897 035	-1 889 000
Energi/fyring	7	-64 677	0	0	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-14 300	0
Andre driftskostnader	8	-17 702	-52	-50 000	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 499 797	-7 008	-2 279 835	-2 682 750
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		7 470 079	-5 454	127 165	617 250
Innbetalt andel fellesgjeld		73 425 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		80 895 079	-5 454	127 165	617 250
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	4 187	1 454	2 000	2 000
Finanskostnader	10	-6 552 479	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 548 292	1 454	2 000	2 000
ÅRSRESULTAT		74 346 787	-4 000	129 165	619 250
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-4 000		
Til annen egenkapital:		74 346 787	0		





PARSELLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 932113422, KLIENTNR. 906

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	289 451 814	0
Tomt		42 978 186	42 978 186
SUM ANLEGGSMIDLER		332 430 000	42 978 186
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		11 298	0
Andre kortsiktige fordringer	12	33 515	0
Driftskonto OBOS-banken		1 202 153	264 840
SUM OMLØPSMIDLER		1 246 966	264 840
SUM EIENDELER		333 676 966	43 243 026
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 52 * 5000		260 000	260 000
Annen egenkapital	13	74 344 752	-2 035
SUM EGENKAPITAL		74 604 752	257 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	126 033 000	0
Borettsinnskudd	15	132 972 000	42 978 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		259 005 000	42 978 186
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 772	0
Påløpte renter		33 079	0
Energjavregning	16	2 384	0
Annen kortsiktig gjeld	17	20 980	6 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		67 214	6 875
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		333 676 966	43 243 026
Pantstillelse	18	589 857 200	42 978 186
Garantiansvar	19	0	0
Lillestrøm, 02.03.2026			
Styret i Parsellen Borettslag			
Klemet Mikkjel Buljo	Einar Holst Clausen	Martin Nyhus	





NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter

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

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

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2025 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Fellesskostnader	2 408 231
Kapitalkostnader IN I	6 566 598
Reg.kapitalkostnader IN I	-14 119
Fratrekk kapitalkostnader	-6 552 479
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 408 231





NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Ukjent innbetaling tidligere år	6 875
Nøkler	800
Viderefakturering av tidligere års kostnad	1 491
SUM ANDRE INNTEKTER	9 166

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 861
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-61 120
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 337
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-126 319

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

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 877
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 877

NOTE 6

ANDRE ANLEGG

KOSTNADER

Kvartal 2 Garasjesameie	-94 718
SUM ANDRE ANLEGG	-94 718

NOTE 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-64 677
SUM ENERGI / FYRING	-64 677

NOTE 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-1 207
Vaktmestertjenester	-2 250
Andre driftskostnader	-9 036
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 491
Bank- og kortgebyr	-2 221
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 702

NOTE 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 187
SUM FINANSINNTEKTER	4 187

NOTE 10

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-5 281 989
Pantegjeldsrenter	-1 255 490
Pantegjeldsrenter	-15 000
SUM FINANSKOSTNADER	-6 552 479





NOTE 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	289 451 814
SUM BYGNINGER	289 451 814

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	33 515
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 515

NOTE 13

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	919 752
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	73 425 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	74 344 752

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14

PANT-OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken	
Renter 31.12: 4,79%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2025	-199 458 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	73 425 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-126 033 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.





OBOS-banken AS

Første avdrag er 30/03/2030.

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/03/2030.

Leilighetsnr	
3023	1 200
5022	1 700
1024, 1027	1 800
2024, 2027	2 400
4024	2 500
3024, 3027, 4027	2 600
5024, 5027	2 700
1022	2 800
6027, 1023, 1021, 2022	2 900
2023	3 000
3022	3 100
4022, 1020, 1026	3 200
3020	3 500
5026, 4021	3 600
2025, 2026	3 900
3026	4 000
4025, 4026	4 100
5020	4 300
5019	4 400
1028, 2019, 1019, 4019, 3028, 2028	4 500

NOTE 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-132 972 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-132 972 000

NOTE 16

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-483 307
SUM INNETEKTER	-483 307

KOSTNADER

Overført Kvartal 2 fellessameie	480 923
SUM KOSTNADER	480 923

SUM ENERGIAVREGNING	-2 384
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-20 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 980





NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	132 972 000
Pantelån	126 033 000
Beregnete IN forpliktelser	73 425 000
TOTALT	332 430 000

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	289 451 814
Tomt	42 978 186
TOTALT	332 430 000

NOTE 19

GARANTIANSVAR

Sameiet har eierandel i Kvartal 2 fellessameie som er et tingsrettslig sameie.





Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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 2025, 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 2025 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 avvike 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om 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, 06. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Pennet Dokumentnr: E6NCN-L4ZIU-QR10J-8OGMG-1kGF8-YSLZR

Uavhengig revisors beretning - Parsellen Borettslag 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Vedlegg 2

18 av 22

906_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no_no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-06 18:27:17 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: E61NCN-L4ZIU-QR10J-80G1MG-1KGF8-Y5LZR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

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.

19 av 22

906_HAVHENSIG_REVISORS_BERETNING.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.03.26

Selskapsnummer: 906 Selskapsnavn: PARSELLEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Mia Gabrielle Gabrielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jan Cato Ermesjø er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Valg av revisor

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Martin Nyhus

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jan Cato Ermesjø

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- John Ommund Syvertsen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Martin Nyhus

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Einar Holst Clausen



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim