



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 244 847	2 002 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 244 847</b>	<b>2 002 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 108	141 028
Annen driftskostnad		1 787 865	1 861 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 931 973</b>	<b>2 002 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 874</b>	<b>-490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		978	648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>978</b>	<b>648</b>
Annen finanskostnad		343 219	259 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 219</b>	<b>259 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-342 241</b>	<b>-258 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 368	-259 350
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 723	-27 075
Andre fordringer			73 067
Sum fordringer		11 723	45 992
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 195	75 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		40 195	75 718
Sum omløpsmidler		51 918	121 710
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 918</b>	<b>121 710</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 906 561	7 877 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 906 561</b>	<b>-7 877 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 906 561</b>	<b>-7 877 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 886 022	7 918 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 886 022</b>	<b>7 918 979</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 886 022</b>	<b>7 918 979</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 420	1 475
Leverandørgjeld		22 304	48 812
Skyldige offentlige avgifter		99	2 108
Annen kortsiktig gjeld		47 634	27 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>72 457</b>	<b>79 925</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 958 479</b>	<b>7 998 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 918</b>	<b>121 710</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 463990

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 977 035 910  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 13  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 977 035 910  
SAMEIET PARKVEIEN 13

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 244 847	2 002 201
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 244 847</b>	<b>2 002 201</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		144 108	141 028
Annen driftskostnad		1 787 865	1 861 664
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 931 973</b>	<b>2 002 691</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312 874</b>	<b>-490</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		978	648
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>978</b>	<b>648</b>
Annen finanskostnad		343 219	259 508
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>343 219</b>	<b>259 508</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-342 241</b>	<b>-258 860</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-29 368	-259 350
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>



Organisasjonsnr: 977 035 910  
SAMEIET PARKVEIEN 13

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### 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	11 723		-27 075
Andre fordringer			73 067
Sum fordringer	11 723		45 992

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	40 195		75 718
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	40 195		75 718

Sum omløpsmidler	51 918		121 710
------------------	--------	--	---------

SUM EIENDELER	51 918		121 710
---------------	--------	--	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	0		0
Sum innskutt egenkapital	0		0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7 906 561		7 877 194
Sum opptjent egenkapital	-7 906 561		-7 877 194



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 906 561</b>	<b>-7 877 194</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 886 022	7 918 979
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 886 022</b>	<b>7 918 979</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 886 022</b>	<b>7 918 979</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 420	1 475
Leverandørgjeld	22 304	48 812
Skyldige offentlige avgifter	99	2 108
Annen kortsiktig gjeld	47 634	27 530
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>72 457</b>	<b>79 925</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 958 479</b>	<b>7 998 904</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>51 918</b>	<b>121 710</b>



Organisasjonsnr: 977 035 910  
SAMEIET PARKVEIEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

Parkveien 13 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2023

Selskapsnummer: 5664





## Velkommen til årsmøte i Parkveien 13 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5664>

### 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.

### 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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Smekklås i kjelleren
7. Kvalitetssikring av eierbrøkene
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Parkveien 13 Sameie**



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Vegard Antun og Erik Zacharias Nilsson er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrommet.no (5664) .pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

## Smekklås i kjelleren

### Forslag fremmet av:

Hanna Charlotte Tiller

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det kan være en idé å ordne smekklås til dørene inn til kjellerbodene og vaskerommet. Enkelt tiltak for å forhindre at feil personer tar seg inn i bodene. Det er på bakgrunn av at beboere i sameiet ikke er så gode på å løse dørene etter seg etter en tur i kjelleren.

### Styrets innstilling



Styret stiller seg positive til forslaget og utreder kostnader til installasjon. Hvis dette er innenfor årets budsjett.

#### **Forslag til vedtak**

Installere smekklås på dører i kjelleren for å forhindre tyveri.

Sak 7

### **Kvalitetssikring av eierbrøkene**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I den opprinnelige oppdelingsbegjæringen var eierbrøkene basert på areal. Styret har satt igang en prosess for å sjekke at alle eierbrøkene er korrekte, siden det har vært endringer i noen arealer etter oppdelingsbegjæringen. Vi kommer tilbake med mer informasjon når prosessen er avsluttet.

#### **Forslag til vedtak**

Saken er til orientering.

Sak 8

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Calle Andreas Duvdal
- Erik Zacharias Nilsson



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Giltvedt	Fossilveien 7 B
Styremedlem	Ramin Janamian (10 mnd.)	Parkveien 13
Styremedlem	Fredrik Midttun	Parkveien 13
Styremedlem	Erik Nilsson (2 mnd.)	Parkveien 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](mailto:vibbo.no) eller på e-post [parkvn13@styrerrommet.no](mailto:parkvn13@styrerrommet.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

Gårds- og bruksnummer:

214      254

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

Parkveien 13 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det er stadig større og mindre ting som skjer i en gammel gård. Vi har også vært nødt til å øke felleskostnadene for å holde tritt med utgiftene.

Vi bør diskutere om vi kan minske lånebelastningen. Renteutgiftene er nå vår største budsjettpost.

Det store bildet er likevel at vi gradvis klarer å øke standarden i gården.

Vi bør imidlertid sette av midler til å møte kommende utgifter som utskifting av heis, nye varmtvannsberedere og utbedring av bunnledningene.

- Det har vært avholdt 11 styremøter i siste periode og samarbeidet i styret er godt.
- Viktigste saker i perioden:
  - Ny bredbåndsløsning senker sameiets utgifter
  - Kvalitetssikring av eierbrøkene har avdekket noen feil. Styret arbeider med å korrigere dette.
  - Utarbeidelse av oversikt over elektriske målere. Alle målerne er nå merket med leilighetsnummer og alle pålegg fra Elektrisitetstilsynet er kvittert ut.
  - Montert kamera i bakgården. Vi har nå tre kameraer og det er bedre kontroll med aktivitetene i gården.
  - Montert lys i bakgården.
  - Installert ny, moderne løsning for porttelefonen. Dette letter styrets arbeid og senker vedlikeholdskostnadene.
- Største vedlikeholdsprosjekt:
  - Reparasjon av heisen.Heisen er gammel og koster oss dyrt. Det var vanskelig med reservedeler i koronaperioden.
- Vi har god dialog med Sameiet Parkveien 9.  
Det gjelder spesielt parkering og trafikk i innkjøringsområdet.
- Det er avholdt 1 dugnad i perioden.

### Fremtidige planer:

En pumpe i sentralfyrssystemet blir byttet til sommeren. Ut over dette har ikke styret planlagt større vedlikehold.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 20 539.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10 % fra 1.april 2023.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til større vedlikehold som omfatter pumpe til sentralfyrssystemet og større uforutsette hendelser. Det er totalt budsjettet med kr 412 000 til drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Parkveien 13

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkveien 13.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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 sameiet 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.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



## 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.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E051W-PVEQJ-OEKIC-PXVTT-DX6K3-NY1M0



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 11:33:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E051W-PVEQJ-OEKIC-PXVTT-DX6K3-NY1M0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

Årsrapport for styret omme.no (2024).pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 244 812	2 002 201	2 245 000	2 471 000
Andre inntekter	3	35	0	0	117 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 244 847</b>	<b>2 002 201</b>	<b>2 245 000</b>	<b>2 588 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 108	-21 028	-17 202	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 184	-11 150	-8 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-96 420	-93 700	-99 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-10 764	-8 050	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-436 735	-661 220	-477 000	-412 000
Forsikringer		-177 873	-132 778	-141 000	-196 000
Kommunale avgifter	9	-255 536	-247 672	-254 000	-292 714
Energi/fyring	10	-479 220	-386 885	-325 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 876	-175 106	-185 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-182 257	-145 103	-163 000	-162 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 931 973</b>	<b>-2 002 691</b>	<b>-1 819 702</b>	<b>-1 903 934</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>312 874</b>	<b>-490</b>	<b>425 298</b>	<b>684 066</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	978	648	0	0
Finanskostnader	13	-343 219	-259 508	-302 851	-416 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-342 241</b>	<b>-258 860</b>	<b>-302 851</b>	<b>-416 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 368</b>	<b>-259 350</b>	<b>122 447</b>	<b>268 066</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-29 368	-259 350		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		11 723	55
Forskuddsbetalte kostnader		0	45 937
Driftskonto OBOS-banken		31 243	10 242
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	1 600
Sparekonto OBOS-banken		8 951	63 876
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>51 918</b>	<b>121 710</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 918</b>	<b>121 710</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-7 906 561	-7 877 194
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 906 561</b>	<b>-7 877 194</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 886 022	7 918 979
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 886 022</b>	<b>7 918 979</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 582	27 130
Leverandørgjeld		22 304	48 812
Skyldige offentlige avgifter	16	99	2 108
Påløpte renter		2 420	1 475
Annen kortsiktig gjeld	17	17 052	400
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>72 457</b>	<b>79 925</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 918</b>	<b>121 710</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 31.03.2023  
Styret i Sameiet Parkveien 13

Jan Giltvedt/s/

Ramin Janamian/s/

Fredrik Midttun/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 137 812
Dugnadsgеbyr	75 000
Parkering	32 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 244 812</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-5 600
Påløpte feriepenger	-700
Arbeidsgiveravgift	-17 808
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 108</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 184.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 764
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 764</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-92 197
Drift/vedlikehold VVS	-33 594
Drift/vedlikehold elektro	-48 484
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-207 113
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 937
Kostnader dugnader	-15 792
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-436 735</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-137 221
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-118 101
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-255 536</b>

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

Elektrisk energi	-167 552
Olje	-311 668
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-479 220</b>

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

Container	-6 408
Vaktmestertjenester	-76 124
Renhold ved firmaer	-81 026
Snørydding	-813
Andre fremmede tjenester	-10 562
Trykksaker	-526
Andre kontorkostnader	-983
Porto	-160
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-3 066
Velferdskostnader	-700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-182 257</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	75
Renter bank	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	434
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>978</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-343 219
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-343 219</b>

**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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte 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. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2019	-5 406 509	
Økt 2020	-3 114 491	
Nedbetalt tidligere	602 021	
Nedbetalt i år	245 898	
		-7 673 081

## OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-217 550	
Nedbetalt tidligere	4 609	
Nedbetalt i år		-212 941

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 886 022****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -99

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-99****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge -700

Felleskostnader - purregebyr -105

Påløpte kostnader -16 247

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-17 052**



## Annen informasjon om sameiet

### 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](mailto: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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020

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 2020. Systemet som ble montert heter STO Therm og består av fasadeplater med isolasjon som limes og boltes til veggen. Deretter påføres puss og maling.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 23.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.05.23

**Selskapsnummer:** 5664 **Selskapsnavn:** Parkveien 13 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Vegard Antun og Erik Zacharias Nilsson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

For

Mot

**Sak 6 Smekklås i kjelleren**

Installere smekklås på dører i kjelleren for å forhindre tyveri.

For

Mot

**Sak 7 Kvalitetssikring av eierbrøkene**

Saken er til orientering.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Calle Andreas Duvdal

Erik Zacharias Nilsson

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.