



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 524 561
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 971524561

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	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 287 399	1 225 212
Annen driftsinntekt	3	1 215 432	9 792 149
Sum inntekter		2 502 831	11 017 362
Kostnader			
Lønnskostnad	4	79 870	91 280
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	2 106 224	12 947 573
Sum kostnader		2 186 094	13 038 853
Driftsresultat		316 737	-2 021 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 291	78 640
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	90 153	140 226
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-85 863	-61 587
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		230 875	-2 083 078
Totalresultat		230 875	-2 083 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-2 083 078
Sum overføringer og disponeringer			-2 083 078



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	14	149 220	268 367
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	348 168	624 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 168	624 531
Sum omløpsmidler		497 388	892 898
SUM EIENDELER		497 388	892 898

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		411 760	139 624
Udekket tap		-2 056 542	-2 559 552
Sum opptjent egenkapital		2 468 302	2 699 176
Sum egenkapital	16	-2 056 542	-2 559 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 228 278	2 835 652
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	2 228 278	2 835 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 552	64 960
Annen kortsiktig gjeld	18	266 100	551 839
Sum kortsiktig gjeld		325 652	616 799
Sum gjeld		2 553 930	3 452 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 388	892 898



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 744426

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 524 561
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 01.08.2022



Organisasjonsnr: 971 524 561
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 287 399	1 225 212
Annen driftsinntekt	3	1 215 432	9 792 149
Sum inntekter		2 502 831	11 017 362
Kostnader			
Lønnskostnad	4	79 870	91 280
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	2 106 224	12 947 573
Sum kostnader		2 186 094	13 038 853
Driftsresultat		316 737	-2 021 491
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 291	78 640
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	13	90 153	140 226
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-85 863	-61 587
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		230 875	-2 083 078
Totalresultat		230 875	-2 083 078
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital			-2 083 078
Sum overføringer og disponeringer			-2 083 078



Organisasjonsnr: 971 524 561
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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	14	149 220	268 367
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	348 168	624 531
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		348 168	624 531
Sum omløpsmidler		497 388	892 898
SUM EIENDELER		497 388	892 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		411 760	139 624
Udekket tap		-2 056 542	-2 559 552
Sum opptjent egenkapital		2 468 302	2 699 176



Sum egenkapital	16	-2 056 542	-2 559 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 228 278	2 835 652
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	17	2 228 278	2 835 652
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 552	64 960
Annen kortsiktig gjeld	18	266 100	551 839
Sum kortsiktig gjeld		325 652	616 799
Sum gjeld		2 553 930	3 452 450
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 388	892 898



Organisasjonsnr: 971 524 561
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15510.00	11280.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	64360.00	80000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79870.00	91280.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

Parnassen Boligsameie

Virksomhetens art

Boligselskapet er organisert som et boligsameie etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og styret har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne etter gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter.

Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 10.05.2021 fikk styret følgende sammensetning:

Marit Røine	styreleder til 2022
Siri Hagen	styremedlem til 2022
Hans-Otto Halvorsen	styremedlem til 2022
Anne Mossige	styremedlem til 2022

Likestilling

Sameiets styre består av tre kvinner og én mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styre, jf. vedtektene § 4.

Forretningsførsel, revisjon og andre tjenester

Forretningsførselen utført av Brækhus Eiendom AS fram til slutten av mars 2020 da selskapet ble overdratt til Hammersborg eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson fra 1.mars 2022 er Sverre Hermanstad.

Styreleder har i perioden hatt jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er Mazars Revisjon AS.

Frogner Vaktmestertjenester AS leverer vaktmestertjenester.

Vaktmesterkompaniet AS leverer brøyting til sameiet i samarbeid med Gullkroken 7 og 9.

One Renhold M. Serafin leverer renholdstjenester av fellesarealer.

Takster og forsikringer

Boligsameiet består av adressen Gullkroken 5 med gnr. 31, bnr. 245, (tinglyst på bnr. 243) i Oslo kommune, bydel Ullern. Gården er fullverdiforsikret i If forsikring.

Møtevirksomhet

- Ordinært årsmøte ble avholdt 10. mai 2021. På grunn av møtrestriksjoner i forbindelse med koronapandemien ble møtet avholdt ved hjelp av Microsoft Teams. Dette fungerte tilfredsstillende.
- Styret har i 2021 avholdt 9 styremøter der styremedlemmene har møttes fysisk eller på digital plattform. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter samt jevnlig kontakt på e-post og telefon for å følge opp pågående saker eller ved akutte behov.
- Styrelederne i de tre sameiene i Gullkroken 5-9 har hatt ett fellesmøte og videre jevnlig kontakt gjennom året for å utveksle informasjon om fellesanliggender. Vi har samarbeidet om aktuelle spørsmål som har kommet opp, planlegging av vedlikeholdsarbeid og anbudsinnhenting.
- Styret har samarbeidet med styret i Gullkroken 9 om anbudsinnhenting for rørfornyning av bunnledningsnett.
- Styret har gjennom har hatt flere møter med leverandører og tilbydere (fornyning av bunnledningsnett – TT-teknikk, ettårsbefaring Selvaag, digitalt låsesystem m.fl.)

Styret har i perioden arbeidet med følgende drifts- og vedlikeholdssaker:

Drift og vedlikehold

- Ny ekspansjonstank ble installert i januar 2021 (nødvendig for å absorbere utvidelse av vannet i varmesystemet / utlikne trykket).

Dokumentet er elektronisk signert



- Det ble i juli 2021 gjennomført et større arbeid med rørfornyning av bunnledningsnett ved TT-teknikk. De fleste bodde ikke i leilighetene sine i prosjektperioden. Men dessverre ble det i en seksjon brukt vann til tross for informasjon og mange varslinger på forhånd om at dette kunne føre til at foringen/strømpen ikke ville herde og/eller tilbakeslag av vann i de nederste seksjonene. Dessverre ble det vannskader i en leilighet da avløpsvannet slo tilbake i kum på kjøkkenet, med påfølgende forsikringssak.
Det ble videre utført utvendige kamerainspeksjoner som viste at utvendige avløpsrørene er i god stand, men at sandfangskum var full og avrenning utilfredsstillende. Kummen ble tømt og avløpsledningene spylt, etter at arbeidet med bunnledningen var ferdig (i september 2021).
- Heisbedriften GM Heis AS som sameiet hadde serviceavtale med, gikk våren 2021 konkurs. Styret har inngått ny serviceavtale med Otis. Otis har rammeavtale med OBOS/Hammersborg eiendomsforvaltning og kunne gi en gunstig avtale med rabattordninger. De har tidligere levert denne tjenesten i sameiet. Siden heisen er av Otis-fabrikat, er det også gunstig for både for pris og levering av reservedeler.
Det har blitt utført en del servicearbeid på heisen gjennom året, og i september hadde vi en heisstopp med en større reparasjon (utskifting av frekvensomformer).
Det er svært viktig at man ikke belaster heisen ved å presse inn store gjenstander, sette gjenstander i heisåpningen for å holde heisdøren åpen, dra i døren før heisen har stoppet osv. Dette kan skade heisautomatikken.
- Takterrassene ble renoveret i forbindelse med fasadeoppussingen i 2020, og var klare til bruk i 2021. Det ble innkjøpt møbler til terrassene i B- og C-fløyen i mai 2021.
- Det er til tider trangt om parkeringsplassene. Vi har derfor samarbeidet med de to andre sameiene for å få merket parkeringsplassene. Beboerne henstilles om å parkere hensynsfullt og ikke oppta mer enn én plass.
- Utelampen over bakdøren samt flere av utelampene fra bakplassen ned trappen til garasjen var defekte, og tidsinnstillingen ødelagt. Arbeidet med å få dem reparert ville ikke være regningssvarende, og styret valgte derfor å installere 6 nye utelamper (august 2021).

Varelevering

Etter bestemmelser i vedtekter/husordensregler skal større gjenstander fraktes til bakplassen og tas inn i bygget gjennom bakdør. Mange leverandører/sjåfører blir ikke orientert om dette på forhånd. Dette skaper ikke bare slitasje i inngangspartiet, men også unødvendig irritasjon blant seksjonseierne og merarbeid og ubehag for styret som må følge opp dette. Styret henstiller på det sterkeste alle i sameiet om å ta ansvar for å følge vedtatte regler.

Avfallshåndtering

Vi ber alle å bruke papircontainerne til papir, papp, mindre kartonger, som skal presses flate. Ikke kast plast, isopor og restavfall i containerne. Det skal heller ikke settes annet avfall ved siden av dunkene. Vi ber alle selv å kjøre bort gjenstander og større pappkartonger og isopor til gjenbruksstasjonen slik at styret slipper å ta denne jobben.

Ladepunkter for el-biler

Styret har i samarbeid med Gullkroken 7 og 9 undersøkt videre muligheter for etablering av ladepunkter på felles, leid parkeringsområde. Styrene vurderer at det er gunstigst med et felles tilbud siden vi sammen disponerer et begrenset parkeringsareal. Området ved glasscontainer peker seg ut siden dette er enklest med tanke på strømtilkobling og felles avbenyttelse. Imidlertid er disse plassene offentlig vei. Gullkroken 9 på vegne av de tre sameiene har tatt et initiativ overfor Oslo kommune om etablering av ladeplasser her, og vi venter en avklaring i første halvår av 2022.

Sykkelbod/sykkelparkering

Styret har i tråd med vedtak på årsmøtet 2021 sett på muligheter og priser for låsbare sykkelboder. Kostnadene vil være betydelige slik at anskaffelsen ikke kan gjøres innenfor ordinær budsjettramme. Dette er et særlig bomiljøtiltak som på grunn av kostnadsrammen vil kreve 2/3 flertall. Tiltaket kan heller ikke sies å ha bruksinteresse for alle eller for de fleste av seksjonseierne. Styret har følgelig vedtatt ikke å gå videre med saken.

Dokumentet er elektronisk signert



Dugnader

Vi har gjennomført to dugnader i 2021, i mai og i september. Vi fortsatte blant annet arbeidet med å rydde i skråningen, kutte ned og beskjære trær og busker, og det ble luket, ryddet og rakt. Noen seksjonseiere tar et tak på egen hånd utenom dugnaden. En stor takk fra styret til alle som bidrar til felles innsats for utemiljøet. På siste dugnad var det bare seks seksjonseiere som deltok i tillegg til styret. Det er ennå mye arbeid som står igjen, og vi trenger flere med på laget.

Andre aktuelle saker:

Rettslige prosesser i sameiet

Vi viser til tidligere utsendt informasjon fra styret, årsmeldinger og årsmøter angående tvist mellom en seksjonseier og sameiet. Det har i 2021 vært flere rettsaker og tvangsinndrivingsprosesser for manglende innbetaling av fellesutgifter og idømte saksomkostninger.

Skyldige saksomkostninger for Høyesterett i sak om salg av vaktmesterleilighet samt skyldige fellesutgifter var ikke betalt innen utgangen av 2020, og i januar 2021 ble det inngått rettsforlik i Oslo tingrett i saken. Dette forliket ble ikke fullstendig oppfylt av seksjonseieren etter gitte frister. Dette medførte en ny runde med utleggsbegjæring og tvangsdekning, og det ble besluttet tvangssalg for andre gang. Seksjonseieren innfridde da sameiets krav, og tvangssalg ble opphevet i mai 2021. Det ble også i mai 2021 (etter styrevedtak og varsling i november 2020) begjært salgspålegg av vedkommende seksjonseiers leilighet begrunnet i mislighold (sjikanøs opptreden, meningsløse søksmål, økonomisk mislighold).

Sak om fordelingsnøkkel for felleskostnader samt erstatning reist av samme seksjonseier, ble avgjort i august 2020 i Oslo tingrett i favør av sameiet. Seksjonseier anket dommen til lagmannsretten der sameiet vant saken og ble tilkjent saksomkostninger (januar 2021). Seksjonseieren anket lagmannsrettens kjennelse til Høyesterett. HRs ankeutvalg besluttet i april 2021 at anken nektes fremmet. Sameiet ble tilkjent saksomkostninger. Heller ikke denne gangen ble idømte saksomkostninger betalt innen fristen, og tredje gangs tvangssalg ble begjært og vedtatt. Boligen ble imidlertid solgt frivillig i oktober 2021, og sameiet mottok fullt oppgjør. Tvangssalgssaken ble da hevet.

Salgspåleggssaken ble overført til allmennprosess, og siden leiligheten var solgt, gjaldt saken i det videre dekning av saksomkostnader. Saken var ikke avgjort ved utgangen av 2021. (Dom i saken falt i februar 2022, og sameiet ble også i denne saken tilkjent saksomkostninger).

Pågangen mot styret, nåværende og tidligere styremedlemmer privat, advokater som har bistått styret, forretningsfører, revisor m.fl. har pågått med uforminskert styrke etter at seksjonseieren har flyttet fra sameiet. I tillegg til en enorm mengde e-poster er det sendt inn klager og innrapporteringer på de ovennevnte flere ganger til offentlige tilsynsmyndigheter (til Skatteetaten, Finanstilsynet, Datatilsynet, Disiplinærutvalget i Advokatforeningen, domsmyndigheter o.a.).

Arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i styret er meget godt. Det er imidlertid fortsatt svært belastende og ikke minst tidkrevende å håndtere all pågang og prosesser i forbindelse med konfliktsituasjonen mellom sameiet og den ene seksjonseieren.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Den største utgiftsposten i 2021 var rehabilitering av bunnledningene (i underkant av kr 260 000 inkludert rensing av utvendige avløpsrør og kum samt egenandel forsikring for skader oppstått i forbindelse med bruk av vann i en av leilighetene i prosjektperioden). Ellers var service og reparasjoner av heis samt rørleggerarbeider de største utgiftspostene.

Dokumentet er elektronisk signert



Det ble budsjettet for kr 30 000 til juridiske honorar i 2021. Kostnadene til juridisk bistand i saker anlagt av ovennevnte seksjonseier, kostnader i tvangsinndrivingsprosessen, rettsgebyrer m.m. beløp seg til kr 357 430. Sluttoppgjøret innbetalt for idømte saksomkostninger, rettsgebyrer, forsinkelsesrenter m.m. var på kr 393 078.

Den sterke økning i strømprisene høsten 2021 medførte et hopp i kostnadene for fjernvarme, siden disse følger strømprisene. De tre siste månedene av 2021 beløp fakturaene seg til nærmere tre hundre tusen kroner, omtrent to hundre tusen mer enn i det samme tidsrommet året før. Det var budsjettet for høyere brenselkostnader 2021, og forbruket var forholdsvis lavt tidlig i året. Dette førte til at brenselunderskuddet for 2021 «bare» ble på kr 68 000. Fasadeoppussing med etterisolering og utskifting av en del av vinduene har dessuten ført til merkbar nedgang i energiforbruket, noe som er spesielt gunstig nå da prisene er så høye.

I 2021 ble felleskostnader oppjustert med 5 % for å holde tritt med prisøkning i faste utgifter (kommunale avgifter, forsikringer, kabel-TV m.m.) Det har i 2021 ikke vært kapitalinnkallinger. To seksjoner har innbetalt IN-lånet (for sin andel av felleslånet til fasadeoppussingen).

Regnskapet viser et årsresultat på kr 230 875 (Årsresultat eksklusive innbetalt IN-lån var - kr 297 708). For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Godtgjørelser til styrets medlemmer

I henhold til vedtak på årsmøtet i 2021 ble honorar på kr 80 000 fordelt på styremedlemmene.

Eierskifter

Det har vært fire eierskifter 2021.

Styret ønsker de nye seksjonseierne velkommen!

Takk

Styret takker sameiere som har bidratt til fellesskap og naboskap, spesielt dugnadsgjengen som har gjort en innsats i uteområdene.

Oslo, 27. april 2022

Marit Røine
styreleder

Siri Hagen
styremedlem

Hans-Otto Halvorsen
styremedlem

Anne Mossige
styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



20220427_Parnas...

Name
Hagen, Siri

Date
2022-04-28

Identification

 **Hagen, Siri**

Name
Halvorsen, Hans Otto

Date
2022-04-29

Identification

 **Halvorsen, Hans Otto**

Name
Røine, Marit

Date
2022-04-28

Identification

 **Røine, Marit**

Name
Mossige, Anne

Date
2022-04-28

Identification

 **Mossige, Anne**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



mazars

Fridtjof Nansens vei 19
0369 Oslo
Norway
Tel: +47 23 19 63 00
www.mazars.no

Til Årsmøtet i Parnassen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Parnassen Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap 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 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for den øvrige informasjon. Øvrig informasjon består av andre dokumenter enn årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 borettslagets 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.

Mazars AS
Org. no. 979 605 994



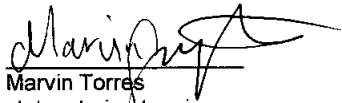
mazars

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 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>

Oslo, 28. april 2022
Mazars AS


Marvin Torres
statsautorisert revisor



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Andre leieinntekter

	2021	2020
Innflytningsgebyr	5 600	4 100
Kabel TV	188 784	176 544
Leie boder	6 000	500
Leietillegg fryseboks	5 350	4 800
Leietillegg strøm	599 280	599 280
Leietillegg strøm - mot konto	-599 280	-599 280
Sum andre leieinntekter	205 734	185 944



Note 3 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Andre driftsinntekter	0	1 171 422
Leieinntekt garasjetomt	6 270	16 464
Oppgjør brensel	0	42 882
Viderefakturert kostnad - motkonto	0	-42 882
Viderefakturert sakskostnader -	393 078	582 566
Sum andre inntekter	399 348	1 770 452

Note 4 Lønnskostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	15 510	11 280
Avsatt styrehonorar	-45 640	0
Styre- og møtehonorer	110 000	80 000
Sum lønnskostnader	79 870	91 280

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Det har blitt utbetalt styrehonorar som var avsatt for periode 2016/2017 på kr. 30 000,- pluss arbeidsgiveravgift.

Note 5 Revisjonshonorar

	2021	2020
Revisjonshonorar	36 250	43 750
Sum revisjonshonorar	36 250	43 750

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 6 Andre honorar

	2021	2020
Juridisk honorar (BDA)	357 430	308 793
Teknisk honorar	2 000	0
Tilleggstj. fra forretningsf	5 305	14 388
Sum andre honorar	364 735	323 181

Note 7 Energikostnader

	2021	2020
Fjernvarme	661 288	327 145
Fjernvarme mot konto	-661 288	-327 145
Strøm	44 165	23 058
Sum energikostnader	44 165	23 058

Note 8 Kommunale avgifter

	2021	2020
Feieavgift	8 123	5 658
Renovasjonsavgift	52 836	52 313
Vannavgift	173 612	171 022
Sum kommunal avgifter	234 571	228 993



Note 9 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	5 823	13 577
Annet renhold	0	1 875
Blomster, planter	6 281	4 111
Driftsmateriell	11 732	0
Dugnad, kostnader	549	0
Heis alarm	0	124
Kabel-tv/internett	181 369	170 927
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 551	5 765
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	351	4 496
Renholdsmidler	1 733	306
Snøbrøyting og strøing	18 030	11 585
Tilleggstjenester vaktmester	5 135	831
Trappevask/renhold	52 500	51 938
Vaktmestertjeneste, fast	164 767	161 549
Verktøy og redskaper	1 354	0
Sum andre driftskostnader eiendom	453 175	427 083

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	11 792	11 882
Ikke fradragsberettigede gaver	793	483
IT kostnader	4 359	3 190
Kontingent HL	1 490	1 490
Kontorrekvisita	320	0
Porto	332	437
Trykksaker, kopiering	0	708
Sum driftskostnader administrasjon	19 085	18 189

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet rep. og vedlikehold	0	107 305
Egenandel forsikring	10 000	10 000
Elektrikerarbeid	51 092	12 808
Fasade	0	11 172 684
Gartnerarbeid - grøntanlegg	330	0
Heiser	111 294	81 786
Rørleggerarbeid	122 217	3 270
Varmelegg	0	950
Vaskerianlegg	2 797	31 200
Vedlikehold og rep. bygning	252 387	71 752
Ventilasjonsanlegg	6 779	6 449
Sum reparasjoner og vedlikehold	556 895	11 498 203



Note 12 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	5 724	-1
Bank og kortgebyr	6 075	8 900
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	3 400
Øre-/kroneavrunding	-19	0
Sum andre kostnader	11 779	12 299

Note 13 Finanskostnad

	2021	2020
Morarenter	0	37
Rentekostnader- 1213.11.02877	9 299	12 569
Rentekostnader lån - 1213.96.35580	80 854	127 620
Sum finanskostnader	90 153	140 226

Note 14 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-18 511	51 656
Kunderestanse	27 038	42 862
Kundefordringer	8 526	94 518
Andre fordringer	0	23 295
Andre forskuddsbetalte kostnader	-7 146	0
Andre periodiseringer	0	5 894
Erstatning - Harildstad	0	57 864
Oppgjørskonto Brensel	62 008	0
Periodisering avdrag/renter IN lån	0	7 016
Periodisering forsikring	38 420	35 609
Periodisering kabel TV	47 412	44 172
Andre kortsiktige fordringer	140 694	173 850
Sum kortsiktige fordringer	149 220	268 367

Note 15 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd	338 567	596 230
Bankinnskudd for skattetrekk	9 601	28 301
Sum kontanter og bankinnskudd	348 168	624 531



Note 16 Egenkapital

	2021	2020
Vedlikeholdsfond	139 624	139 624
Udekket tap	-9 047 295	-9 047 295
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	6 348 119	0
Sum egenkapital 01.01	-2 559 552	-8 907 671
Overført vedlikeholdsfond i år	272 135	0
Årets resultat, eksklusiv IN	-297 708	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	449 214	6 348 119
Egen kapital fra IN, i år ordinært	79 369	0
Sum egenkapital 31.12	-2 056 542	-2 559 552

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Note 17 Langsiktig gjeld

	2021	2020
DNB - 1213.96.35580	2 005 050	2 548 395
Lån - 1213.11.02877	223 229	287 256
Sum langsiktig gjeld	2 228 278	2 835 652

Lån nr. 1213.11.02877

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,75% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2025.

Lån nr. 1213.96.35580

Gjelden er ikke pantelikret. Kr. 1 581 215,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,75% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

I 2021 ble det innbetalt kr. 449 214,- i individuell nedbetaling på lånet. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2020	9 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-103 486
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-94 131
Nedbetalt tidligere, individuelt	-6 348 119
Nedbetalt i år, individuelt	-449 214
Saldo 31.12	<u>2 005 050</u>



Eiendomskode	Andelsbeløp
179-1-02	222 463
179-1-05	196 455
179-1-08	222 463
179-1-18	196 455
179-1-20	222 463
179-1-21	251 356
179-1-27	248 470
179-1-30	196 455
179-1-31	248 470
	<hr/>
	2 005 049
	<hr/> <hr/>

Note 18 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	219 186	144 505
Forskuddstrekk	9 600	28 300
Mellomregning 1	0	272 135
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 230	11 280
Skyldig lønn/styrehonorar	0	45 640
Sum annen kortsiktig gjeld	233 016	501 860