



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 10.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 888 440	2 681 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 888 440</b>	<b>2 681 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			114 100
Annen driftskostnad		2 363 378	2 526 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 378</b>	<b>2 641 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 062</b>	<b>40 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 840	9 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 840</b>	<b>9 033</b>
Annen finanskostnad		15 276	26 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 276</b>	<b>26 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 564</b>	<b>-17 324</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		538 626	22 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		3 820	
Andre fordringer		14 511	62 730
Sum fordringer		18 331	62 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 929	1 522 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 929	1 522 710
Sum omløpsmidler		1 601 260	1 585 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Annen egenkapital		1 322 490	783 863
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 322 490</b>	<b>783 863</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 322 490</b>	<b>783 863</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		29 175	424 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 175</b>	<b>424 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 175</b>	<b>424 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 428	3 809
Leverandørgjeld		156 388	224 888
Skyldige offentlige avgifter			14 100
Annen kortsiktig gjeld		33 780	134 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 596</b>	<b>377 358</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>278 771</b>	<b>801 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408878

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 976 794 311  
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 888 440	2 681 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 888 440</b>	<b>2 681 100</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			114 100
Annen driftskostnad		2 363 378	2 526 904
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 363 378</b>	<b>2 641 004</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>525 062</b>	<b>40 096</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 840	9 033
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 840</b>	<b>9 033</b>
Annen finanskostnad		15 276	26 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 276</b>	<b>26 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 564</b>	<b>-17 324</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		538 626	22 771
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>538 626</b>	<b>22 771</b>



Organisasjonsnr: 976 794 311  
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		3 820	
Andre fordringer		14 511	62 730
Sum fordringer		18 331	62 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 929	1 522 710
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 929	1 522 710
Sum omløpsmidler		1 601 260	1 585 441
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 322 490	783 863
Sum opptjent egenkapital		1 322 490	783 863



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 322 490</b>	<b>783 863</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 175	424 220
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 175</b>	<b>424 220</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 175</b>	<b>424 220</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 428	3 809
Leverandørgjeld	156 388	224 888
Skyldige offentlige avgifter		14 100
Annen kortsiktig gjeld	33 780	134 561
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>249 596</b>	<b>377 358</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>278 771</b>	<b>801 578</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>



Organisasjonsnr: 976 794 311  
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7434

Sameiet Parkveien 79/81



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81

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

### Dato for årsmøtet:

25. april 2024 kl. 17:00, Guldsmeden Hotel.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Parkveien 79/81



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.

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg  
1. årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri Anne Martinsen	Breidablikkveien 24
Nestleder	Elizabeth Ann Hartmann	Guldbergs Vei 13
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Dag Toven	Parkveien 81

### Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 79/81

Sameiet består av 71 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

211      218    219

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

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har løst alle saker per e-post denne styreperioden. Men ønsker i kommende styreperiode å ha faste, regelmessige styremøter.

Styret ønsker å avholde fysisk årsmøte i år for å sikre dialog med sameierne. Har du ikke mulighet til å delta, men har innspill eller spørsmål så oss send gjerne en melding i Vibbo.

## Vibbo

Vibbo er styrets digitale kommunikasjonsplattform. De fleste i sameiet har til nå registrert seg på vibbo.no, slik at de får varsel om nyheter og beskjeder, på sms/e-post. Vibbo har også en mulighet for å invitere leietakere.

På Vibbo, Temaer finnes nyttig informasjon om bestilling av nøkler, søppel, fjernvarme mv. Jo flere spørsmål styret får, dess bedre kan vi utvikle informasjonen.

Meldingstjenesten i Vibbo brukes til å kontakte styret. Da får vi best mulig oversikt. Anslagsvis har det innkommet ca 100 henvendelser på vibbo, e-post og sms det siste året.

## HMS

Styret har brukt OBOS sin digitale HMS-funksjon for kontinuerlig forbedring av helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Det ble ikke avdekket noen alvorlige avvik. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet.

## Brannvarslere

Brannvarslere i korridorene og brannslukningsapparatene i vaskeriene var nye i 2022. Styret har en avtale om årlig kontroll av disse. Vi minner om at eierne er ansvarlige for å ha fungerende brannvarsling og brannslukningsapparater i egen leilighet.

## Dugnad

Styret vil arrangere dugnad også våren 2024, og oppfordrer eiere og beboere til å delta. Tradisjon tro bli det påfølgende pølser og sosialt samvær i bakhagen hvis været tillater det.

NB! Alle sykler må før dugnaden merkes med navn og telefonnummer. Hvis ikke vil de bli kastet.

Styret minner om at det ikke er tillatt å oppbevare ting i fellesarealer. Ting som befinner seg på fellesarealene ifb. med dugnaden, vil bli kastet.

## Rengjøring

Vi rakk ikke gjøre alt på listen under forrige dugnad. Derfor engasjerte styret et firma til å støvsuge kjellerne.

## Parkeringsplasser

Sameiet har økt fra 4 til 7 parkeringsplasser til utleie. Styret sender ut melding på Vibbo hver gang det blir ledige plasser. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser.



Det er dessverre noe ulovlige parkeringer på p-plassene. Styret har skrudd opp skilt om privat parkering, men to av skiltene er dessverre blitt stjålet. Styret vurderer forløpende om det er nødvendig å inngå avtale med parkeringsselskap for håndhevelse, men håper å spare disse kostnadene.

### **Søppelbrønner**

Styret inngikk i sin tid avtale med sameiet tvers over veien om bidrag til deler av etableringskostnadene av søppelsjaktene. De betaler en årlig leie til oss i Parkveien 79/81.

Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Styret ber om beskjed hvis noen skulle oppdage at utenforstående bruker anlegget. Styret har hatt dialog både med låsfirma og søppelbrønnefirmaet, men det har ikke latt seg gjøre å finne en god låsemekanisme.

### **Global Connect (tidligere Home Net)**

Global Connect forsøkte å øke prisen på økt internetthastighet og tv på den individuelle fakturaen til den enkelte sameier, utover konsumprisindeks. Styret påpekte dette og fikk Global Connect til å snu, men så etter seks måneder melder seksjonseiere om at Global Connect på nytt har skrudd prisene opp igjen. Styret har også denne gangen påpekt dette ovenfor selskapet.

Den enkelte bør derfor følge med på sin faktura og evt. be Global Connect korrigere. Se mer informasjon på Vibbo, Nyheter om hvordan du kan beregne hvor mye som er overfakturert.

I tillegg har Global Connect forsøkt å øke prisen på sameiets avtale. Her inngikk vi i sin tid en avtale om fastpris, slik at også her måtte de reversere prisøkningen.

### **Skader - lufting**

Styret har mottatt tre henvendelser angående sprekker i vegger og tak. Etter nærmere undersøkelser viser det seg at det er forårsaket av fukt/kondens. Skadene dekkes ikke av sameiets forsikringsselskap.

Det anbefales å holde luftespalter åpne og sørge for tilstrekkelig supplerende utlufting ved behov, for eksempel ifb med matlaging, dusjing og tørking av klær og å ikke møblere langs kalde yttervegger. Da skaper du et godt inneklima.

### **Ventilasjonsanlegg**

Ventilasjonsjaktene ble rensert i regi av sameiet i 2022. Anlegget er basert på naturlig oppdrift og den enkelte seksjonseier må selv sørge for eventuell supplerende lufting.

Styret minner igjen om at det skal være kjøkkenvifter med kullfilter og at det ikke må monteres baderomsvifter. Sistnevnte har ingen funksjon (utover lyden de lager) fordi anlegget er basert på naturlig oppdrift, med vifter i øverste etasje. Kjøkken og baderomsvifter som er koblet til ventilasjonsanlegget eller utvendig ventil, skaper overtrykk og risiko for å dra uønsket luft fra andre leiligheter som matos og røyk, inn i egen leilighet.

### **Leilighetsnummere**

Styret har jobbet med å skaffe bedre oversikt over leilighetsnummere i sameiet. Vi har laget et speil med gamle planteningsnummere, Hnummere og Obos nummer. For begge



oppgangene er listen komplett, men vi opplever at flere fremdeles bruker feil leilighetsnummere i nr 79. Styret vil henge opp plantegningene under dugnaden, slik at alle kan sjekke sin leilighet.

### **Styret**

Styret ønsker flere styremedlemmer, særlig seksjonseiere som bor i bygget. Ta gjerne kontakt med oss for å stille til valg.

I tilfelle det som tidligere år ikke er noen som stiller til valg, så ser styret for seg at det iallfall kunne være nyttig å ha en kontaktperson i nr 79 og 81. Ta kontakt hvis du kan bidra som kontaktperson. Det vil være minimalt med jobb.

### **Fremtidig vedlikehold**

Styret ser at særlig heiser i kombinasjon med glasstak i trappeoppganger, rørfornyning av bunnledning og elektriske stigeledninger, kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Den nærmere prioriteringen vil bero på når driftskostnadene blir uforholdsmessig høye, sameiets økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg som fra 1939.

### **Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført:**

- 2023 Rensing av ventilasjonsanlegg
- 2022 Etablering av fiber
- 2022 Avtale om leie med jevnlig utskiftning av matte i hver av inngangspartiene.
- 2022 Sliping om impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.
- 2021 Underjordisk søppelanlegg
- 2019 Fasade - og balkongrehabilitering, maling og noe utskiftning av vinduer og balkongdører.
- 2019 Etablering av p-plasser for utleie
- 2017 Montering av selvlysende nødutgangsskilt og etasjenummer
- 2016 Nye hovedinngangsdører, postkasse, porttelefoner og callingtablå
- 2015 Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene
- 2015 Utskiftning av alle lamper til lamper med bevegelsessensorer i fellesarealer
- 2012 Rehabilitering av takterrasser
- 2010 Utskiftning av tak
- 2010 Utskiftning av kaldt og varmtvannsrør i kjellerne inkl. hovedstoppekran
- 2009 Etablering av fjernvarme
- 2007 Maling av trappeoppganger
- 2004 Utskiftning av soilrør og kaldt og varmtvannsrør til bad og kjøkken
- 2003 Utskiftning av gulvbelegg i korridorene
- 1986 Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 351 664.

Kommentar til andre inntekter:

Grunnleie og parkeringsleie ble i 2023 bokført på konto 399, men er spesifisert på egne linjer i note 3. Rådgiver spesifiserer hvert enkelt beløp i innkallingen.

Fra og med 2024 vil inntekt for parkeringsleie bokføres på konto 3610, og grunnleie bokføres på konto 399.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 79/81.

### Lån

Sameiet Parkveien 79/81 har lån i DnB. 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 79/81

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene 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.

### 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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)

Pemso Dokumentnøkkel: 6WAZK-QCW5X-HIW82-JN07I-2IDG3-IE4MN



# 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

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-27 12:50:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6WAZK-QCW5X-HW82-JN07I-2IDG3-IE4MN

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).

### 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>

13 av 20

årsrapport.pdf



**SAMEIET PARKVEIEN 79/81**  
**ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 737 300	2 681 100	2 793 000	2 729 000
Andre inntekter	3	151 140	0	120 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 888 440</b>	<b>2 681 100</b>	<b>2 913 000</b>	<b>2 879 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar		0	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	4	-12 331	-16 119	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-126 180	-121 308	-125 000	-125 000
Konsulenthonorar	5	-3 745	-7 144	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-214 422	-498 349	-616 000	-291 000
Forsikringer		-142 669	-131 131	-145 000	-145 000
Kommunale avgifter	7	-479 805	-409 771	-487 000	-587 000
Energi/fyring	8	-772 079	-790 357	-820 000	-660 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 747	-269 778	-200 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-442 400	-282 949	-354 200	-354 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 363 378</b>	<b>-2 641 004</b>	<b>-2 898 200</b>	<b>-2 483 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>525 063</b>	<b>40 096</b>	<b>14 800</b>	<b>395 800</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 840	9 033	0	0
Finanskostnader	11	-15 276	-26 357	-16 000	-2 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 564</b>	<b>-17 324</b>	<b>-16 000</b>	<b>-2 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>538 627</b>	<b>22 771</b>	<b>-1 200</b>	<b>393 800</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		538 627	22 771		



**SAMEIET PARKVEIEN 79/81  
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 028	4 122
Kundefordringer		3 820	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 483	11 826
Andre kortsiktige fordringer		0	46 782
Driftskonto OBOS-banken		592 367	558 223
Sparekonto OBOS-banken		990 562	964 487
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 322 490	783 863
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 322 490</b>	<b>783 863</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	29 175	424 220
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 175</b>	<b>424 220</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 780	34 561
Leverandørgjeld		156 388	224 888
Skyldige offentlige avgifter		0	14 100
Påløpte renter		1 046	3 809
Påløpte avdrag		58 382	0
Annen kortsiktig gjeld		0	100 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>249 596</b>	<b>377 358</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 601 260</b>	<b>1 585 441</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024



Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Siri Anne Martinsen/s/

Elizabeth Ann Hartmann/s/

Hans-ottar Riiser/s/

Dag Toven/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.

### 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.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 549 221
Kabel-TV	188 079
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 737 300</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Grunnleie	61 890
Parkeringsleie 2022	85 500
Parkeringsleie	3 750



---

**SUM ANDRE INNTEKTER** **151 140**

---

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 745

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-3 745**

---

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -10 920

Drift/vedlikehold VVS -4 855

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -2 513

Drift/vedlikehold heisanlegg -56 515

Drift/vedlikehold brannsikring -43 321

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -79 875

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -713

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -5 711

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-214 422**

---

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -319 316

Feieavgift -765

Renovasjonsavgift -159 723

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-479 805**

---

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -66 977

Fjernvarme -705 102

---

**SUM ENERGI / FYRING** **-772 079**

---

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -4 500

Container -4 507

Skadedyrarbeid/soppkontroll -11 901

Vaktmestertjenester -391 269

Renhold ved firmaer -23 708

Andre fremmede tjenester -333

Kontingenter -2 713



Bank- og kortgebyr	-3 471
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-442 400</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 075
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	523
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 840</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-15 276
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-15 276</b>

**NOTE: 12****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-4 700 000
Nedbetalt tidligere	4 275 780
Nedbetalt i år	395 045
	-29 175
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-29 175</b>



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7434 Selskapsnavn: Sameiet Parkveien 79/81

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.