



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 807 528  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARKHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

### 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, 26.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 388 712	2 219 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 388 712</b>	<b>2 219 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 036	127 792
Annen driftskostnad		2 146 916	2 182 954
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 289 952</b>	<b>2 310 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 760</b>	<b>-91 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 301	15 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 301</b>	<b>15 264</b>
Annen finanskostnad			145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 301</b>	<b>15 119</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 062	-75 953
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		190 719	162 892
Sum varige driftsmidler		190 719	162 892
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		190 719	162 892
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 688	35
Andre fordringer		105 572	451 706
Sum fordringer		116 260	451 741
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		818 312	531 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		818 312	531 026
Sum omløpsmidler		934 572	982 766
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 125 291</b>	<b>1 145 658</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		1 020 347	902 285
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 020 347</b>	<b>902 285</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 020 347</b>	<b>902 285</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		46 716	157 411
Annen kortsiktig gjeld		58 229	85 962
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>104 944</b>	<b>243 373</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>104 944</b>	<b>243 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 125 291</b>	<b>1 145 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371281

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 807 528  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARKHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

#### 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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 989 807 528  
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 388 712	2 219 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 388 712</b>	<b>2 219 674</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		143 036	127 792
Annen driftskostnad		2 146 916	2 182 954
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 289 952</b>	<b>2 310 746</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>98 760</b>	<b>-91 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 301	15 264
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 301</b>	<b>15 264</b>
Annen finanskostnad			145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 301</b>	<b>15 119</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		118 062	-75 953
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>



Organisasjonsnr: 989 807 528  
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

190 719

162 892

Sum varige driftsmidler

190 719

162 892

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

190 719

162 892

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer

0

0

##### Fordringer

Kundefordringer

10 688

35

Andre fordringer

105 572

451 706

Sum fordringer

116 260

451 741

##### Investeringer

Sum investeringer

0

0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

818 312

531 026

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

818 312

531 026

Sum omløpsmidler

934 572

982 766

SUM EIENDELER

1 125 291

1 145 658

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0

0

Sum innskutt egenkapital

0

0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 020 347	902 285
Sum opptjent egenkapital	1 020 347	902 285
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 020 347</b>	<b>902 285</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	46 716	157 411
Annen kortsiktig gjeld	58 229	85 962
Sum kortsiktig gjeld	104 944	243 373
<b>Sum gjeld</b>	<b>104 944</b>	<b>243 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 125 291</b>	<b>1 145 658</b>



Organisasjonsnr: 989 807 528  
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

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. 5629

Parkhaven Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Parkhaven Boligsameie

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, Kontoret til OBOS, Hammersborg torg 1.

### 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
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkhaven Boligsameie



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

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Lisa Bruun-Olsen foreslått. Det velges to protokollvitner i møtet.



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
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport - 5629.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 821.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 118 821.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Henrik Johansen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Magnar Førland
- Ole Martin Haugen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Eilert Lorentzen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	John Henrik Johansen	Pilestredet Park 38
Styremedlem	Jan Magnar Førland	Pilestredet Park 38
Styremedlem	Ole Martin Haugen	Pilestredet Park 38
Varamedlem	Pål Eilert Lorentzen	Setervegen 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller e-post [parkhaven@styrerommet.no](mailto:parkhaven@styrerommet.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Parkhaven Boligsameie

Sameiet består av 83 seksjoner.

Parkhaven Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989807528, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 946

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

Parkhaven Boligsameie har ingen ansatte.

### 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

Det har vært avholdt 6 styremøter.

Styret har i halve perioden bestått av 3 styremedlemmer og et varamedlem. Styret har ellers jevnlig kontakt per mail eller personlige samtaler.

Sameiet har kontakt med leilighetenes eiere gjennom Vibbo og sameiets facebook-side. Kontakten foregår ved at viktige møter, opplysninger og oppgaver som skal utføres legges ut på disse mediene og /eller det sendes direkte melding gjennom e-post eller ved sms, Eierne kan dessuten gjennom styrerommet sende meldinger til styret, og eierne kan også legge ut meldinger eller beskjeder på Oppslagstavla.

Henvendelser fra leietakere skal i første rekke stilles til eier, men styret er behjelpelig med henvendelser som f.eks. må besvares av OBOS, forsikringsselskap og opplysninger om nøkler, bom osv.

Gjennom Styrerommet kan styret utfører de fleste av sine oppgaver. Her ligger sameiets HMS-plan og en oversikt over når forskjellige oppgaver skal gjøres. På Vibbo kan en dessuten finne husets vedtekter og husordensregler.

Sameiet er representert i PPØ (Det sameiet som tar seg fellesområdene for Pilestredet Park, parkanlegg, beplantning, snøbrøyting, rengjøring, «smitemuren» o.l.) Sameiet har jevnlig kontakt med OBOS eiendomsavdeling, Coors vaktmesterservice som ser etter sameiets fellesarealer) NB! Det er ingen vaktmester for eiernes leiligheter. Parkhaven er også representert i Garasjesameiet. Sameiet har jevnlig kontakt med styret i sameiet Parkstredet. De to sameiene har felles avfallssortering og sykkelbod. Sameiene har felles opplegg for varmestyring og deler utgifter ved fellestiltak med 54/46 %.

**Betongsprekker** – Det er og har vært en del sprekker i gulv og tak i sykkelrom og i bodene i etasjen under. Dette er undersøkt av OPAK som har levert en rapport om dette. Opak har også satt opp en del målepunkter for å følge en eventuell utvidelse av disse sprekke. I bodene har det vært et press mot trådveggene som har gjort at i enkelte områder har disse fått skader. Det er ikke trukket noen konklusjoner angående dette, men undersøkelsene blir fulgt opp.

**Vanninntrenging fra tak** – Det har ved sterk nedbør og snøsmelting vært en del lekkasje av vann i korridor i 7. etasje. Det har blitt foretatt flere undersøkelser, men ingen feil har blitt funnet. Sameiet innhenter nå anbud for legging av nytt dekke på tak for å få ordnet dette. Dersom det er mulig, vil det bli foretatt utbedring i løpet av våren -24.

**Heis** – det er foretatt en del vedlikehold av heis.

**Brannvarslingskontroll** – den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget er utført og påviste feil og mangler i fellesarealene er utbedret. Feil i leiligheter er også utbedret, men kontrollen får ikke kontrollert alle leilighetene på grunn av fravær i kontrolltiden.

**TV og bredbånd** – Det er inngått en ny og forbedret avtale med Telia



## **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 829 628.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet totalt kr 832 000. Det er budsjettet med kr 435 000 for reparasjoner på tak.

### 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 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkhaven Boligsameie.

### 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 11 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PARKHAVEN BOLIGSAMEIE.

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.

### 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: H2XNC-WNL3L-T58.IV-F45S2-JOVNA-WE55E



# 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

2024-02-27 13:06:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H2XNC-WNL3L-T58.IV-F45S2-JOVVA-WESSE

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>

12 av 21

Årsrapport - 5629.pdf



**PARKHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 807 528, KUNDENR. 5629**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 388 712	2 219 674	2 390 000	2 639 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 388 712</b>	<b>2 219 674</b>	<b>2 390 000</b>	<b>2 639 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 676	-15 792	-16 266	-17 676
Styrehonorar	4	-115 360	-112 000	-115 360	-118 821
Revisjonshonorar	5	-10 858	-15 318	-14 500	-17 000
Andre honorarer		-10 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-149 762	-143 983	-151 000	-159 000
Konsulenthonorar	6	-56 070	-22 068	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-510 088	-499 878	-570 500	-832 000
Forsikringer		-141 225	-128 019	-141 000	-156 000
Kommunale avgifter	8	-431 605	-357 973	-413 000	-508 000
Kostnader sameie	15	-132 656	-251 899	-245 000	-160 000
Energi/fyring	9	-147 303	-201 038	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 318	-350 597	-373 000	-344 000
Andre driftskostnader	10	-220 032	-212 183	-232 000	-238 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 289 952</b>	<b>-2 310 746</b>	<b>-2 381 626</b>	<b>-2 690 997</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>98 760</b>	<b>-91 072</b>	<b>8 374</b>	<b>-51 997</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	19 301	15 264	0	0
Finanskostnader		0	-145	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 301</b>	<b>15 119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>118 062</b>	<b>-75 953</b>	<b>8 374</b>	<b>-51 997</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		118 062	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-75 953		



**PARKHAVEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 989 807 528, KUNDENR. 5629**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	190 719	162 892
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>190 719</b>	<b>162 892</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 688	35
Forskuddsbetalte kostnader		85 238	99 349
Andre kortsiktige fordringer	12	3 000	0
Energiavregning	13	17 334	352 357
Driftskonto OBOS-banken		780 445	494 155
Sparekonto OBOS-banken		37 868	36 871
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>934 572</b>	<b>982 766</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 125 291</b>	<b>1 145 658</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 020 347	902 285
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 020 347</b>	<b>902 285</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 115	55 942
Leverandørgjeld		46 716	157 411
Annen kortsiktig gjeld	14	20 113	30 020
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>104 944</b>	<b>243 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 125 291</b>	<b>1 145 658</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	716 272	828 415

Oslo, 22.02.2024  
Styret i Parkhaven Boligsameie



John Henrik Johansen/s/

Jan Magnar Førland/s/

Ole Martin Haugen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 253 392
Kabel-tv	135 320
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 388 712</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 676
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 676</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 115 360.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 858.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 645
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt AS	-40 425
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-56 070</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-125 699
Drift/vedlikehold VVS	-83 266
Drift/vedlikehold elektro	-27 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 809
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 252
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 914
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-510 088</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-323 562
Renovasjonsavgift	-108 044
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 605</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 607
Fjernvarme	-88 776
Andre fyringskostnader	3 081
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-147 303</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-73 845
Renhold ved firmaer	-130 271
Snørydding	-2 936
Andre fremmede tjenester	-1 613
Kontor- og datarekvisita	-3 896
Trykksaker	-1 290
Andre kontorkostnader	-159
Bank- og kortgebyr	-3 458
Øreavrunding	36
Velferdskostnader	-2 599
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 032</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	13 463
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 746
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	119
Andre renteinntekter	973
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>19 301</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	3 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 000</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-188 793
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-188 793</b>

**KOSTNADER**

Techem	22 289
Fjernvarme	204 067
Strøm	73 961
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>300 317</b>

Uoppgjorte avregninger	-94 190
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>17 334</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	20 113
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>20 113</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8,32 % / deler av Pilestredet Park Garasjesameie og 1,67% i Pilestredet Park Økodrift sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i disse selskapene. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i begge selskapene. Den samlede gjelden i disse selskapene utgjør kr 716 272.

Selskapets andel i Pilestredet Park Garasjesameie og Pilestredet Park Økodrift sameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapenes godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78968941. 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

2017	Maling av ganger og fellesområder
2017	Maling av vinduskarmer
2017	Nye lysarmaturer i ganger og fellesområde
2016	Montert renseanlegg på varmeanlegget
2016	service på luftanlegget, heisbrannvarsler
2016	Utv.maling av treverk og stålkonstruksjoner



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5629 Selskapsnavn: Parkhaven Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

20 av 21

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.