



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 304	1 253 540
Sum inntekter		1 238 304	1 253 540
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 054 911	948 236
Sum kostnader		1 111 961	1 005 286
Driftsresultat		126 343	248 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 953	21 503
Sum finansinntekter		19 953	21 503
Annen finanskostnad		120 753	135 796
Sum finanskostnader		120 753	135 796
Netto finans		-100 800	-114 293
Ordinært resultat før skattekostnad		25 543	133 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 543	133 961
Årsresultat		25 543	133 961
Totalresultat		25 543	133 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 543	133 961
Sum overføringer og disponeringer		25 543	133 961



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		17 920	22 198
Sum fordringer		17 920	22 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 924	506 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 924	506 691
Sum omløpsmidler		444 844	528 889
SUM EIENDELER		444 844	528 889

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			
Udekket tap		3 009 384	3 034 926
Sum opptjent egenkapital		-3 009 384	-3 034 926
Sum egenkapital		-3 009 384	-3 034 926
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 396 077	3 534 054
Sum annen langsiktig gjeld		3 396 077	3 534 054
Sum langsiktig gjeld		3 396 077	3 534 054
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		680	666
Leverandørgjeld		35 282	17 507
Annen kortsiktig gjeld		22 189	11 588
Sum kortsiktig gjeld		58 151	29 761
Sum gjeld		3 454 228	3 563 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 844	528 889



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292758

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 238 304	1 253 540
Sum inntekter		1 238 304	1 253 540
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 054 911	948 236
Sum kostnader		1 111 961	1 005 286
Driftsresultat		126 343	248 254
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 953	21 503
Sum finansinntekter		19 953	21 503
Annen finanskostnad		120 753	135 796
Sum finanskostnader		120 753	135 796
Netto finans		-100 800	-114 293
Ordinært resultat før skattekostnad		25 543	133 961
Ordinært resultat etter skattekostnad		25 543	133 961
Årsresultat		25 543	133 961
Totalresultat		25 543	133 961
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		25 543	133 961
Sum overføringer og disponeringer		25 543	133 961



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

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		17 920	22 198
Sum fordringer		17 920	22 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		426 924	506 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		426 924	506 691
Sum omløpsmidler		444 844	528 889
SUM EIENDELER		444 844	528 889
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 009 384	3 034 926
Sum opptjent egenkapital		-3 009 384	-3 034 926



Sum egenkapital	-3 009 384	-3 034 926
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 396 077	3 534 054
Sum annen langsiktig gjeld	3 396 077	3 534 054
Sum langsiktig gjeld	3 396 077	3 534 054
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	680	666
Leverandørgjeld	35 282	17 507
Annen kortsiktig gjeld	22 189	11 588
Sum kortsiktig gjeld	58 151	29 761
Sum gjeld	3 454 228	3 563 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	444 844	528 889



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Petter Hoff	Parkveien 6 B
Styremedlem	Liv-Kari Rudsbråten	Parkveien 6 B
Styremedlem	Sondre Teige	Parkveien 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Parkveien 6 S/E

Sameiet består av 26 seksjoner.

Parkveien 6 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983776973, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Parkveien 6

Gårds- og bruksnummer:

214 248

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

Parkveien 6 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Revisors beretning er ikke klar til utsendelse av innkallingen. Kan fås ved henvendelse til styret etter årsmøtet.



Styrets arbeid

På årsmøtet ble det satt av 50.000 kroner til styrehonorar. Beløpet blir i sin helhet vedtatt overført til styrelederen pga. det oppfølgingsansvaret som følger styreledervervet i Parkveien 6 Sameie.

Det har vært avholdt 3 styremøter i perioden fra årsmøtet i 2021 til d.d.

Gårdens alder og utsatte beliggenhet medfører at seksjonseierne må påregne at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god nok stand. Felleskostnader på kjøpstidspunktet er ikke nødvendigvis avgjørende for fremtidige utgifter. Siden sameiets etablering, på slutten av 1980 tallet, har dette vist seg en rekke ganger. Gården ble bygget i 1890 årene, da kravene til bygningsmessig standard, tatt i betraktning av tiden den ble bygget på, var lave.

Det ble på slutten av 1990-tallet gjennomført en faglig solid utredning fra Norsk Geologisk Institutt, som ikke kom med en sikker konklusjon med hensyn til årsaken til eksisterende og fremtidige setningsskader.

Instituttet fant imidlertid at noen bygningsmessige skader kunne tilskrives byggingen av tunnelen mellom Nationaltheatret og Majorstuen rundt år 1900 da en del av leirgrunnen, som bygget står på, ble uttørket og tømmerflåtene som representerte ca 50% av fundamentet råtnet. Mange av setningsskadene kan med andre ord med en viss sannsynlighet antas å skyldes manglende konsekvensutredninger av tunnelprosjektet for ca. 120 år siden.

Trikken påfører gården belastninger. Det er vanskelig å finne juridisk holdbar dokumentasjon for at Ruter skal stå ansvarlig for gårdens setningsskader, all den tid Oslo Sporveiers bane har gått i samme trasé i ca. 100 år. Det er imidlertid viktig at sameiets styre forholder seg aktivt til kravet om utskiftning av nåværende ødeleggende sporveismateriell og for en langt bedre standard på sporene. En god nyhet i denne sammenheng er utskiftning av dagens tunge trikker med mer moderne og lettere trikker. Dette vil forhåpentligvis medføre mindre belastning og færre setningsskader på vår bygård. De siste ukers erfaring med de nye trikkene er vesentlig lavere støy og vibrasjon fra trikken.

Styret har også i denne perioden hatt en avtale med Vaktmester Andersen AS med hensyn til tilsyn med kjeller, loft, inngangspartier og trapper samt bakgård og søppelanlegg. Dette har fungert tilfredsstillende, men kostnadene har vært for høye. Styret har derfor reforhandlet dagens avtale med Vaktmester Andersen AS, og vi har redusert kostnadene med 47%.

Sameiet har i dag rammeavtaler med NM Rør AS, Sofienberg Elektro AS og Storm Elektro AS. Den enkelte seksjonseier og beboer kan benytte sameiets avtalevilkår til arbeider i sine private seksjoner.

I perioden fra årsmøtet 2021 har det oppstått flere vannlekkasjer fra sameiets tak. Styret vil engasjere OBOS Prosjekt AS for å få en profesjonell vurdering av omfang og skadeårsak, samt å finne ut hvordan skadene kan utbedres. Videre vil OBOS Prosjekt også engasjeres for bistand til å administrere gjennomføringen av utbedringene.



Oslo, 22. april 2022

Lars Petter Hoff
Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 238 304,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 111 961,-.

Resultat

Årets resultat på kr 25 543,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 386 693,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 40 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det ble på tidspunkt for budsjettet budsjettet med samme utgifter som for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt med ca. kr. 11.000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 6 S/E.

Lån

Parkveien 6 S/E har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.08.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Parkveien 6 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. Mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: XHJEL-ZTUUS-HD3YT-6OEXX-HOETO-WMIC7



PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 238 304	1 253 540	1 375 000	1 402 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 238 304	1 253 540	1 375 000	1 402 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 063	-5 788	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-74 630	-72 563	-76 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-2 988	-576	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-75 532	-23 630	-35 000	-40 000
Forsikringer		-210 943	-197 894	-207 000	-221 000
Kommunale avgifter	8	-316 730	-340 732	-346 000	-347 000
Andre anlegg	9	-11 688	-7 453	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-145 259	-75 785	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 333	-97 193	-100 000	-107 000
Andre driftskostnader	10	-106 746	-126 624	-142 500	-146 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 111 961	-1 005 286	-1 109 550	-1 140 050
DRIFTSRESULTAT		126 343	248 254	265 450	261 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 953	21 503	0	0
Finanskostnader	12	-120 753	-135 796	-120 000	-114 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-100 800	-114 293	-120 000	-114 000
ÅRSRESULTAT		25 543	133 961	145 450	147 950
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		25 543	133 961		

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		149	4 652
Forskuddsbetalte kostnader		17 771	17 546
Driftskonto OBOS-banken		224 790	245 072
Sparekonto OBOS-banken		202 134	261 619
SUM OMLØPSMIDLER		444 844	528 889
<hr/>			
SUM EIENDELER		444 844	528 889
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 009 384	-3 034 926
SUM EGENKAPITAL		-3 009 384	-3 034 926
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 396 077	3 534 054
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 396 077	3 534 054
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 189	11 588
Leverandørgjeld		35 282	17 507
Påløpte renter		680	666
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 151	29 761
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		444 844	528 889
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Parkveien 6 Sameie

Lars Petter Hoff

Liv-Kari Rudsbråten

Sondre Teige

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 034 352
Forretningslokale	203 952
Tillegg til Heis	15 444
Ompostert konto for eget heisregnskap	-15 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 238 304

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 988
SUM KONSULENTHONORAR	-2 988

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 099
Drift/vedlikehold elektro	-23 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-75 532

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-141 260
Feieavgift	-3 848
Renovasjonsavgift	-171 622
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-316 730

NOTE: 9**HEISANLEGG**

Saldo pr. 01.01.2021	-255945
----------------------	---------

INNTEKTER

Inntekter heis	15 444
----------------	--------

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-14 256
Avgifter	-8 038
Elektrisk energi	-4 838
SUM HEISANLEGG	-11 688

SUM HEIS AKUMULLERT PR 31.12**-267 633****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 556
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 582
Vaktmestertjenester	-63 250
Renhold ved firmaer	-19 716
Andre fremmede tjenester	-102
Trykksaker	-1 058
Porto	-790
Bank- og kortgebyr	-2 692
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 746

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	515
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	204
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 976
Andre renteinntekter	258
SUM FINANSINNTEKTER	19 953

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-120 753
SUM FINANSKOSTNADER	-120 753

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	65 946
Nedbetalt i år	137 977
	-3 396 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 396 077



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57001879. 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Parkveien 6 S/E er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Fasaderehabilitering
2010	Utskiftning av vinduer i loftsleil.
2007	Innstallert nytt varmtvannsanlegg
2000	Oppussing fasader og oppganger