



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 681 100 | 3 050 452 |
| Sum inntekter | | 2 681 100 | 3 050 452 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 526 904 | 2 405 240 |
| Sum kostnader | | 2 641 004 | 2 519 340 |
| Driftsresultat | | 40 096 | 531 112 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 033 | 2 275 |
| Sum finansinntekter | | 9 033 | 2 275 |
| Annen finanskostnad | | 26 357 | 30 212 |
| Sum finanskostnader | | 26 357 | 30 212 |
| Netto finans | | -17 324 | -27 937 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 22 771 | 503 175 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 771 | 503 175 |
| Årsresultat | | 22 771 | 503 175 |
| Totalresultat | | 22 771 | 503 175 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 771 | 503 175 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 771 | 503 175 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 62 730 | 137 711 |
| Sum fordringer | | 62 730 | 137 711 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 522 710 | 1 589 145 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 522 710 | 1 589 145 |
| Sum omløpsmidler | | 1 585 441 | 1 726 856 |
| SUM EIENDELER | | 1 585 441 | 1 726 856 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 783 863 | 761 092 |
| Sum opptjent egenkapital | | 783 863 | 761 092 |
| Sum egenkapital | | 783 863 | 761 092 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 424 220 | 747 947 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 424 220 | 747 947 |
| Sum langsiktig gjeld | | 424 220 | 747 947 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 809 | 4 312 |
| Leverandørgjeld | | 224 888 | 153 796 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 14 100 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 134 561 | 59 709 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 377 358 | 217 817 |
| Sum gjeld | | 801 578 | 965 764 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 585 441 | 1 726 856 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442379

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 681 100 | 3 050 452 |
| Sum inntekter | | 2 681 100 | 3 050 452 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 114 100 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 526 904 | 2 405 240 |
| Sum kostnader | | 2 641 004 | 2 519 340 |
| Driftsresultat | | 40 096 | 531 112 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 033 | 2 275 |
| Sum finansinntekter | | 9 033 | 2 275 |
| Annen finanskostnad | | 26 357 | 30 212 |
| Sum finanskostnader | | 26 357 | 30 212 |
| Netto finans | | -17 324 | -27 937 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 22 771 | 503 175 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 22 771 | 503 175 |
| Årsresultat | | 22 771 | 503 175 |
| Totalresultat | | 22 771 | 503 175 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 22 771 | 503 175 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 22 771 | 503 175 |



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 62 730 | 137 711 |
| Sum fordringer | | 62 730 | 137 711 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 522 710 | 1 589 145 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 522 710 | 1 589 145 |
| Sum omløpsmidler | | 1 585 441 | 1 726 856 |
| SUM EIENDELER | | 1 585 441 | 1 726 856 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 783 863 | 761 092 |
| Sum opptjent egenkapital | | 783 863 | 761 092 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 783 863 | 761 092 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 424 220 | 747 947 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 424 220 | 747 947 |
| Sum langsiktig gjeld | 424 220 | 747 947 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 809 | 4 312 |
| Leverandørgjeld | 224 888 | 153 796 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 100 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 134 561 | 59 709 |
| Sum kortsiktig gjeld | 377 358 | 217 817 |
| Sum gjeld | 801 578 | 965 764 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 585 441 | 1 726 856 |



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

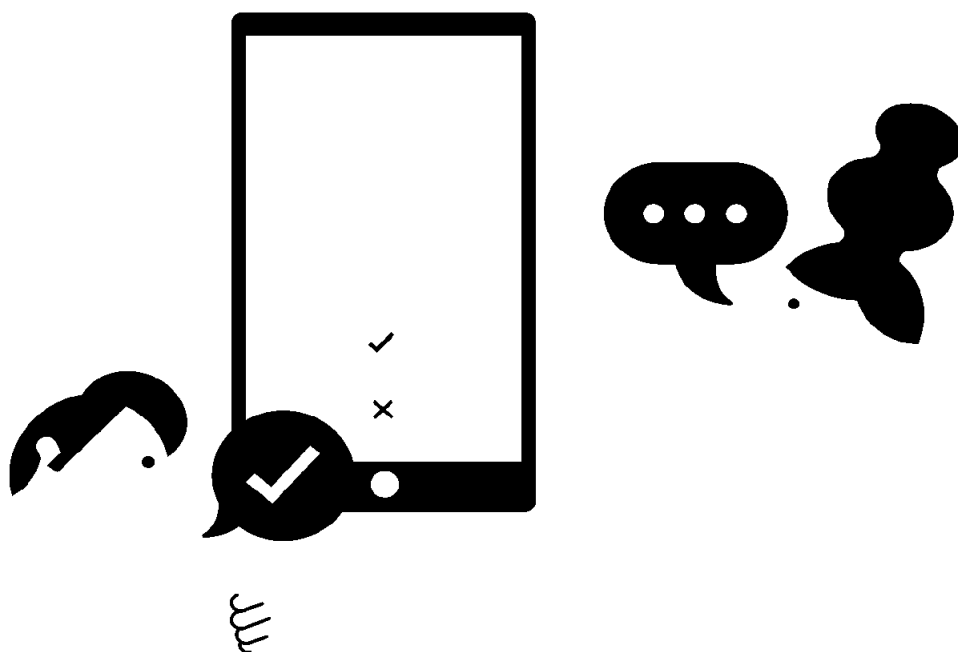
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Parkveien 79/81

25. mai 2023

Selskapsnummer: 7434





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. mai 2023 kl. 17:30, Gullsmeden Hotel, Parkveien 78, Oslo.

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 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

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Anne Martinsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elizabeth Ann Hartmann
- Hans-Ottar Riiser

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Toven



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 |
| Varamedlem | Dag Toven | Parkveien 81 |

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.

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.

Sameiet Parkveien 79/81 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt tre Styremøter i løpet av styreperioden. Alle møtene er avholdt digitalt. I tillegg er en rekke saker behandlet per e-post.

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 til styret hører vi gjerne fra deg på e-post.

Vibbo

Styret tok i bruk Vibbo som digital kommunikasjonsplattform, i 2022/23. De fleste i sameiet har til nå registrert seg på vibbo.no, slik at de får varsel om både nyheter og beskjeder som styret legger ut, på sms/e-post.

Vibbo har også en mulighet for å registrere leietakere, slik at de også får beskjeder. Det sparer utleiere for nødvendig viderefremføring av informasjon.

På Vibbo finner både eiere og leietakere nyttig informasjon om bestilling av nøkler, søppel, fjernvarme mv. Jo flere spørsmål styret får, dess bedre kan vi utvikle informasjonen på temaside, så ikke nøl med å ta kontakt hvis du ikke finner svar på Temasidene på Vibbo.

For å effektivisere styrearbeidet og for best mulig oversikt, ber vi om at alle henvendelser til styret sendes som melding i Vibbo.

HMS

Styret har tatt i bruk OBOS sin digitale HMS-funksjon for kontinuerlig forbedring av helse, miljø og sikkerhet i sameiet. Dette er også fast tema på styremøtene.

Vi minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet.

Brannvarslere

Styret fikk i vinter montert nye brannvarslere i korridorene og satt inn brannslukningsapparater i vaskeriene.

Vi minner om at eierne er ansvarlige for å ha fungerende brannvarsling og brannslukningsapparater i egen leilighet.

Dugnad

Styret arrangerer dugnad onsdag 31. mai kl 1730. Hold av datoen. 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.



Oppussing av inngangspartier

Styret vil pusse opp hovedinngangene, og male fargeprøver på en vegg til dugnaden, slik at alle kan komme med synspunkter på fargealternativene.

Parkeringsplasser

Sameiet har 4 parkeringsplasser til utleie. Det er for tiden ingen ledige parkeringsplasser. Styret har 4 seksjonseiere på venteliste.

Søppelbrønner

Styret minner om at søppelbrønnene må lukkes og låses etter bruk. Nabosameiet tvers over veien har bidratt til deler av etableringskostnadene av søppelsjaktene og betaler en årlig leie til oss i Parkveien 79/81, for bruken. Kapasiteten er beregnet etter antall boenheter i vårt og nabosameiet. Næringsseksjonene i første etasje har ikke kommunens tillatelse til å bruke søppelkontainerne. Dessverre har næringsseksjonene ved flere anledninger benyttet seg av søppelsjaktene, til tross for klar og tydelig beskjed. Styret har også båret hensatt pappepose med søppel tilbake til en av disse seksjonene. Styret ber om beskjed hvis noen skulle oppdage at denne ikke tillatte bruken, fortsetter.

Ventilasjon

Styret takker alle seksjonseierne som gav Power Clean tilgang til leilighetene i vinter, slik styret kunne få en oversikt over anlegget og få rensset ventilasjonssjaktene. De få seksjonseierne som har koblet kjøkkenviften sin på ventilasjonsanlegget, må fjerne denne koblingen da det forstyrrer fellesanlegget. Vi minner om at det ikke skal monteres baderomsvifter. Disse har ingen funksjon (utover lyden de lager) fordi anlegget er basert på naturlig oppdrift med vifter i øverste etasje. Har man slike vifter eller kjøkkenvifter som er koblet til utvendig ventil, skapes overtrykk og risiko for å dra uønsket luft fra andre leiligheter som matos og røyk, inn i egen leilighet. Styret minner om at alle luftespalter i leilighetene skal stå åpne. Hvis ikke risikerer man dårlig innelima, kondens og utvikling av svertesopp/oppsprekking av murpuss. Møblering mot kalde yttervegger vil også forhindre luftsirkulasjon og bidra til slike problemer.

Leilighetsnummere

Styret har jobbet med å skaffe bedre oversikt over leilighetsnummerne i sameiet. Vi er kommet godt i gang, men er ikke helt i mål med arbeidet. Det viser seg at flere leiligheter i nr 79 har registrert feil H-nummer hos folkeregisteret. Hvordan finner man H-nummeret sitt? For eksempel: H0201: H står for hovedetasje, 02 står for andre etasje og 01 står for første bolig til venstre. Bor du i Parkveien 81? Da vil f.eks. leilighet H0301, ligge i tredje etasje og er den første leiligheten på venstre side (ut mot Parkveien). Den neste leiligheten blir H0302 (ut mot Parkveien). De øvrige leilighetene vil vende mot Munkedamsveien (H 0303) og bakhagen (H0304 og H0305). H0305 vil være nærmest heisen. I nr 79 er dette forskjellig i første etasje og de øvrige etasjene, fordi man kommer inn fra ulike retninger: Bor du i nr 79 i første etasje? Da vil H0101 være den første leiligheten på venstre hånd (i korridoren mot fjorden). H0102 vil være den innerste leiligheten, i korridoren mot fjorden,



så kommer det flere bodrom og vaskeri, før H0103 som vil være innerst i korridoren mot Slottet) og H0104 være nærmest heisen (i korridoren mot slottet).

Bor du i 2.-6. etasje i nr 79, i korridoren mot slottet? Da vil leiligheten H0201 (og tilsvarende H0301, H0401 osv.) være den første leiligheten opp den lille trappen og til venstre (mot bakhagen). Den andre leiligheten mot bakhagen vil være H0202 (innerst) og de to øvrige leilighetene, som vender mot Parkveien være H0203 (innerst) og H0204 (nærmest heisen).

Bor du i 2.-6. etasje i nr 79, i korridoren mot fjorden? Her fortsetter nummereringen fra korridoren mot slottet. Det vil si at den første leiligheten på venstre hånd (ut mot Parkveien) være H0305 og så H0306 (innerst). Leilighet H0207 vil være mot bakhagen (innerst) og H0208 mot bakhagen (nærmest heisen).

Tilsvarende for øvrige etasjer oppover.

Vi anbefaler alle å sjekke at riktig H-nummer er registrert hos folkeregisteret og eventuelt korrigere.

Det står også store nummere skrevet på innsiden av sikringsskapene. Disse nummerene er de samme som på plantegningene som ligger på Vibbo.

Styret vil forsøke å lage et speil mellom H-nummere, plantegningsnummere og OBOS-nummer.

Fremtidig vedlikehold

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

Den nærmere prioriteringen vil bero på levetid/behov, vedlikeholdskostnad, 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 2022

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 208 082,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 79/81.

Lån

Sameiet Parkveien 79/81 har 1 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



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

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene 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 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: 02Q6Z-2XUKQ-VUOJY-A0ZPE-EOTAZ-05FFH



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-22 17:20:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 02Q6Z-2XUKQ-VUOJY-A0ZPE-EOTAZ-05FFH

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>



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 681 100 | 2 681 100 | 2 681 000 | 2 793 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 369 352 | 0 | 120 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 2 681 100 | 3 050 452 | 2 681 000 | 2 913 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 100 | -14 100 | -21 150 | -14 000 |
| Styrehonorar | 4 | -100 000 | -100 000 | -150 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -16 119 | -10 350 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -121 308 | -117 888 | -124 000 | -125 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -7 144 | -6 577 | -50 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -498 350 | -363 934 | -273 000 | -616 000 |
| Forsikringer | | -131 131 | -124 529 | -134 500 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -409 771 | -393 944 | -404 931 | -487 000 |
| Energi/fyring | 9 | -790 357 | -756 788 | -550 000 | -820 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -269 778 | -308 117 | -315 000 | -200 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -282 949 | -323 113 | -392 500 | -354 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 641 007 | -2 519 340 | -2 427 081 | -2 898 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | 40 093 | 531 112 | 253 919 | 14 800 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 9 033 | 2 275 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -26 357 | -30 212 | -22 500 | -16 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -17 324 | -27 937 | -22 500 | -16 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 22 771 | 503 175 | 231 419 | -1 200 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 22 771 | 503 175 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 4 122 | 1 948 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 11 826 | 88 981 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 46 782 | 46 782 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 558 223 | 632 666 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 964 487 | 956 479 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 585 440 | 1 726 856 |
| SUM EIENDELER | | 1 585 440 | 1 726 856 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 783 863 | 761 092 |
| SUM EGENKAPITAL | | 783 863 | 761 092 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 424 220 | 747 947 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 424 220 | 747 947 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 34 561 | 59 709 |
| Leverandørgjeld | | 224 888 | 153 796 |
| Skyldige offentlige avgifter | 15 | 14 100 | 0 |
| Påløpte renter | | 3 809 | 4 312 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 100 000 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 377 358 | 217 817 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 585 440 | 1 726 856 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 10.05.2023
Styret i Sameiet Parkveien 79/81



Siri Anne Martinsen/s/

Hans-ottar Riiser/s/

Elizabeth Ann Hartmann/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 | 2 437 428 |
| Internett | 243 672 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 681 100 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 100 |

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 119.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -7 144 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -7 144 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--|-----------------|
| Respo Terrazzo AS, rehabilitering av gulv i inngangspartier og trapper | -382 469 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -382 469 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -33 970 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 398 |
| Drift/vedlikehold elektro | -2 688 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -5 002 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -60 799 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -5 024 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -498 350 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -259 018 |
| Feieavgift | -9 405 |
| Renovasjonsavgift | -141 348 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -409 771 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -80 555 |
| Fjernvarme | -709 802 |
| SUM ENERGI / FYRING | -790 357 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------------------------|----------|
| Container | -1 500 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -11 200 |
| Driftsmateriell | -2 658 |
| Vaktmestertjenester | -250 806 |
| Renhold ved firmaer | -7 163 |
| Andre fremmede tjenester | -1 535 |
| Andre kontorkostnader | -4 045 |
| Kontingenter | -663 |
| Bank- og kortgebyr | -3 380 |



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-282 949**

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|-------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 728 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 8 008 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 297 |

SUM FINANSINNTEKTER **9 033**

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -23 911 |
| Renter på leverandørgjeld | -2 446 |

SUM FINANSKOSTNADER **-26 357**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------|
| Dobbelbetalt vaktmestertjenester for mars og april 2021 til Kjøp tid AS | 46 782 |
|---|--------|

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **46 782**

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 13 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2010 | -4 700 000 |
| Nedbetalt tidligere | 3 952 053 |
| Nedbetalt i år | 323 727 |

-424 220

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-424 220**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|---------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -14 100 |
|----------------------------|---------|

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-14 100**

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---------------------|----------|
| Avsatt styrehonorar | -100 000 |
|---------------------|----------|

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-100 000**



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 7434 **Selskapsnavn:** Sameiet Parkveien 79/81

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: _____

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
E-post: oef@obos.no

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