



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

### 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, 25.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 219 674	2 110 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 219 674</b>	<b>2 110 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	124 369
Annen driftskostnad		2 182 954	2 183 528
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 310 746</b>	<b>2 307 897</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 072</b>	<b>-196 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 264	14 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 264</b>	<b>14 978</b>
Annen finanskostnad		145	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 119</b>	<b>14 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 953	-182 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		162 892	154 263
Sum varige driftsmidler		162 892	154 263
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		162 892	154 263
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	-46 157
Andre fordringer		451 706	506 357
Sum fordringer		451 741	460 200
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 026	453 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 026	453 025
Sum omløpsmidler		982 766	913 225
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		902 285	978 239
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>902 285</b>	<b>978 239</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>902 285</b>	<b>978 239</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		157 411	43 022
Annen kortsiktig gjeld		85 962	46 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>243 373</b>	<b>89 249</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>243 373</b>	<b>89 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467701

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 807 528  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARKHAVEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Else Thorvaldsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

**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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 989 807 528  
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 219 674	2 110 899
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 219 674</b>	<b>2 110 899</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		127 792	124 369
Annen driftskostnad		2 182 954	2 183 528
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 310 746</b>	<b>2 307 897</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-91 072</b>	<b>-196 998</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 264	14 978
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 264</b>	<b>14 978</b>
Annen finanskostnad		145	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 119</b>	<b>14 978</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-75 953	-182 020
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>



Organisasjonsnr: 989 807 528  
PARKHAVEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		162 892	154 263
Sum varige driftsmidler		162 892	154 263
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		162 892	154 263
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	-46 157
Andre fordringer		451 706	506 357
Sum fordringer		451 741	460 200
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		531 026	453 025
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		531 026	453 025
Sum omløpsmidler		982 766	913 225
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	902 285	978 239
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>902 285</b>	<b>978 239</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>902 285</b>	<b>978 239</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	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	157 411	43 022
Annen kortsiktig gjeld	85 962	46 227
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>243 373</b>	<b>89 249</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>243 373</b>	<b>89 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Parkhaven Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. mars - 27. mars 2023

Selskapsnummer: 5629





## 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5629>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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.

### Styrets innstilling

Det foreslås at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

### Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Inge Martin Bertheussen og Monica Skogen er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrommet.no (5629).pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 360.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 360.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Martin Haugen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Lorentzen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Martin Strandenæs	Pilestredet Park 38
Varamedlem	Ole Martin Haugen	Pilestredet Park 38
Varamedlem	Monica Skogen	Pilestredet Park 30

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

#### 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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter. Medlem av styret Martin Strandenes har flyttet, og som nytt fast medlem av styret er Ole Martin Haugen. 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 utføre 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, beplanting, 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 %.

Vedlikehold / nyinstalleringer:

Det er installert nytt døråpnersystem, Defigo. Systemet styres av en app som åpner inngangsdør. En administrator i styret legger inn og stryker beboere som skal ha tilgang til dette systemet. Tilgang krever at en oppgir navn, mobilnummer og mailadresse.

Sameiet har dette året fått skiftet alt gammelt lysarmatur i gangene som sparer strøm og avgir mindre varme enn det tidligere.

Det har vært flere reparasjoner og service på heisanlegget. Heisen har en del ganger vært ute av drift, og det må i løpet av 2023 foretas en større utskifting av trekkwire.

På taket har det vært noen små lekkasjer, trolig på grunn av avløpsrør som er tette eller at de ikke klarer å ta til seg vann ved stor nedbør. Det er nå lagt rør fra enkelte nedløp til avløpsrør, og vaktmester vil få i sin instruks å følge opp dette.

Det har blitt foretatt en termografering av det felles el-anlegget, og det ble ikke funnet noe feil.



Sameiet får foretatt en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget. Alle leiligheters brannvarslingsanlegg skal kontrolleres, men det er kun et fåtall av leilighetene som er åpne eller tilgjengelig for kontroll når denne utføres.

**Økonomi:**

Det har blitt foretatt en husleieøkning på 10 % dette året. Stigende priser dette året, spesielt strøm og kommunale avgifter har gjort dette nødvendig. Tv- og bredbåndsavtale har blitt kraftig økt. Og styret er i kontakt med Telia og andre selskaper om dette.



## 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 som et underskudd 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 739 393.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 570 500 til normalt vedlikehold og til utbedring av heis.

### 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 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

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 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: UAPGG-EEM30-TEELD-OQXCIV-KQ1Y2-G0DLM



# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 09:28:49 UTC



Penneo document key: UAPGG-EEM30-TEELD-OQXCIV-KQ1Y2-G0DLM

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>

13 av 23

As rapport til styret i Brønnøysundregistrene (2023).pdf



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 219 674	2 104 602	2 186 000	2 390 000
Andre inntekter		0	6 297	320 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 219 674</b>	<b>2 110 899</b>	<b>2 506 000</b>	<b>2 390 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 792	-15 369	-15 500	-16 266
Styrehonorar	4	-112 000	-109 000	-112 000	-115 360
Revisjonshonorar	5	-15 318	-13 036	-12 000	-14 500
Forretningsførerhonorar		-143 983	-139 923	-146 000	-151 000
Konsulenthonorar	6	-22 068	-35 318	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-499 878	-808 047	-445 000	-570 500
Forsikringer		-128 019	-120 139	-128 000	-141 000
Kommunale avgifter	8	-357 973	-341 068	-353 000	-413 000
Kostnader sameie	15	-251 899	-160 843	-180 000	-245 000
Energi/fyring	9	-201 038	-34 895	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-350 597	-318 165	-333 000	-373 000
Andre driftskostnader	10	-212 183	-212 094	-230 950	-232 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 310 746</b>	<b>-2 307 897</b>	<b>-2 065 450</b>	<b>-2 381 626</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-91 072</b>	<b>-196 998</b>	<b>440 550</b>	<b>8 374</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 264	14 978	7 500	0
Finanskostnader	12	-145	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 119</b>	<b>14 978</b>	<b>7 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-75 953</b>	<b>-182 020</b>	<b>448 050</b>	<b>8 374</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-75 953	-182 020		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	162 892	154 263
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>162 892</b>	<b>154 263</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		0	46 227
Kundefordringer		35	-46 157
Forskuddsbetalte kostnader		99 349	82 449
Underregnskap		0	377 681
Energiavregning	13	352 357	0
Driftskonto OBOS-banken		494 155	116 657
Sparekonto OBOS-banken		36 871	336 369
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>982 766</b>	<b>913 225</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		902 285	978 239
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>902 285</b>	<b>978 239</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 942	46 227
Leverandørgjeld		157 411	43 022
Annen kortsiktig gjeld	14	30 020	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>243 373</b>	<b>89 249</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 145 658</b>	<b>1 067 487</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	828 415	608 437
Oslo, 24.02.2023			
Styret i Parkhaven Boligsameie			
John Henrik Johansen/s/	Jan Magnar Førland/s/	Martin Strandenæs/s/	

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 084 218
Kabel-tv	135 456
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 219 674</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 792
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 792</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 112 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 318.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 568
Termografering, Omega Holtan AS	-10 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 068</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-88 967
Drift/vedlikehold VVS	-4 789
Drift/vedlikehold elektro	-221 576
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 566
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-499 878</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-262 359
Renovasjonsavgift	-95 614
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-357 973</b>

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

Elektrisk energi	-79 560
Fjernvarme	-121 501
Andre fyringskostnader	22
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-201 038</b>

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

Håndverktøy	-426
Vaktmestertjenester	-77 144
Renhold ved firmaer	-121 697
Snørydding	-2 936
Andre fremmede tjenester	-5 458
Trykksaker	-357
Andre kontorkostnader	-147



Telefon/bredbånd	-294
Porto	-280
Bank- og kortgebyr	-3 444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-212 183</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	730
Renter av sparekonto i OBOS-banken	502
Renter bank	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Utbytte Gjensidige	13 134
Andre renteinntekter	783
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 264</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-145
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

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

**KOSTNADER**

Techem	20 855
Fjernvarme	158 353
Strøm	28 698
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>207 906</b>

Uoppgjorte avregninger	333 244
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>352 357</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.

Ettersom 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**

Felleskostnader - purregebyr	-70
Påløpte kostnader	-29 950
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 020</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 828 415.

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, heis brannvarsl
2016	Utv.maling av treverk og og stålkonstruksjon



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 27.03.23

**Selskapsnummer:** 5629 **Selskapsnavn:** Parkhaven Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Inge Martin Bertheussen og Monica Skogen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 360.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Ole Martin Haugen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Pål Lorentzen

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.