



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 253 540	1 280 220
Sum inntekter		1 253 540	1 280 220
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		948 236	4 052 864
Sum kostnader		1 005 286	4 109 914
Driftsresultat		248 254	-2 829 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 503	23 916
Sum finansinntekter		21 503	23 916
Annen finanskostnad		135 796	86 604
Sum finanskostnader		135 796	86 604
Netto finans		-114 293	-62 688
Ordinært resultat før skattekostnad		133 961	-2 892 382
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 961	-2 892 382
Årsresultat		133 961	-2 892 382
Totalresultat		133 961	-2 892 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 961	-2 892 382
Sum overføringer og disponeringer		133 961	-2 892 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		22 198	156 084
Sum fordringer		22 198	156 084
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 691	462 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 691	462 724
Sum omløpsmidler		528 889	618 809
SUM EIENDELER		528 889	618 809

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 034 926	3 168 887
Sum opptjent egenkapital		-3 034 926	-3 168 887
Sum egenkapital		-3 034 926	-3 168 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 534 054	3 606 161
Sum annen langsiktig gjeld		3 534 054	3 606 161
Sum langsiktig gjeld		3 534 054	3 606 161
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		666	899
Leverandørgjeld		17 507	171 508
Annen kortsiktig gjeld		11 588	9 128
Sum kortsiktig gjeld		29 761	181 535
Sum gjeld		3 563 815	3 787 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		528 889	618 809



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 440976

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 253 540	1 280 220
Sum inntekter		1 253 540	1 280 220
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		948 236	4 052 864
Sum kostnader		1 005 286	4 109 914
Driftsresultat		248 254	-2 829 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 503	23 916
Sum finansinntekter		21 503	23 916
Annen finanskostnad		135 796	86 604
Sum finanskostnader		135 796	86 604
Netto finans		-114 293	-62 688
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		133 961	-2 892 382
Årsresultat		133 961	-2 892 382
Totalresultat		133 961	-2 892 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 961	-2 892 382
Sum overføringer og disponeringer		133 961	-2 892 382



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		22 198	156 084
Sum fordringer		22 198	156 084
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		506 691	462 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		506 691	462 724
Sum omløpsmidler		528 889	618 809
SUM EIENDELER		528 889	618 809
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 034 926	3 168 887
Sum opptjent egenkapital		-3 034 926	-3 168 887



Sum egenkapital	-3 034 926	-3 168 887
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 534 054	3 606 161
Sum annen langsiktig gjeld	3 534 054	3 606 161
Sum langsiktig gjeld	3 534 054	3 606 161
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	666	899
Leverandørgjeld	17 507	171 508
Annen kortsiktig gjeld	11 588	9 128
Sum kortsiktig gjeld	29 761	181 535
Sum gjeld	3 563 815	3 787 696
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	528 889	618 809



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Parkveien 6 S/E

Velkommen til digitalt årsmøte, 04. mai -12. mai 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte sameiet det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

På grunn av gjeldene tiltak ved utsending av innkalling og for å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i sameiet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Dersom du ikke har samtykket til digital kommunikasjon vil du motta innkallingen på papir.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 04.05.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 04.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 12.05.21

Selskapsnummer: 5157 **Selskapsnavn** Sameiet Parkveien 6

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Valg av protokollvitner:

Sondre Teige velges som protokollvitne.

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Det skal være ro i bakgården kl 23

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Det skal tillates dyrehold

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Heis drifts og vedlikeholdkostnader skal fordeles likt over alle

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Endring av husordensregel: Plassering av fremkommelighetsmidler i oppgang 6A og 6B

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------



Fastsettelse av honorarer

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte *

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Liv-Kari Rudsbråten		

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Parkveien 6 S/E avholdes digitalt via vibbo, 04. mai -12. mai 2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en minst en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020 / ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Foreslått: kr. 50 000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

A Det skal være ro i bakgården kl 23

B Det skal tillates dyrehold

C Heis drifts og vedlikeholdkostnader skal fordeles likt over alle seksjonseiere

D Endring av husordensregel: Plassering av fremkommelighetsmidler i oppgang 6A og 6B

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 21.04.2021
Styret i Parkveien 6 S/E

Lars Petter Hoff Liv-Kari Rudsbråten Sondre Teige

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

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. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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.



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 2020 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 tunellen 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 utskifting av nåværende ødeleggende sporveismateriell og for en langt bedre standard på sporene.

En god nyhet i denne sammenheng er den varslede utskifting av dagens tunge trikker med mer moderne og lettere trikker. Dette vil forhåpentligvis medfører mindre belastning og færre setningsskader på vår bygård.

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 er for høye.

Styret har derfor innhentet tilbud fra en konkurrerende leverandør som tilbyr de samme tjenestene til omtrentlig 40% lavere pris. Styret avventer i disse dager et nytt tilbud fra dagens leverandør for å se om de fortsatt ønsker vårt sameie som kunde.

Sameiet har i dag rammeavtaler med NM Rør AS og Sofienberg Elektro AS. Den enkelte seksjonseier og beboer kan benytte sameiets avtalevilkår til arbeider i sine private seksjoner. Som et alternativ til elektrikertjenester fra Sofienberg Elektro, har styret igangsatt en prosess med å inngå rammeavtale for de samme tjenestene fra Storm Elektro AS. Seksjonseiere i sameiet vil bli informert om den nye avtalen når denne er på plass.

I perioden fra årsmøtet 2020 har det oppstått 2 vannlekkasjer fra sameiets tak. Styret gjennomførte 5 befaringer med tilbydere av taktekking- og blikkenslagertjenester, og arbeidet ble til slutt utført at firmaet Kaarud AS på bakgrunn av profesjonalitet og pris.

Oslo, 21. april 2021

Lars Petter Hoff

Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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 2020 var til sammen kr 1 253 540,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 005 286,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 114 293,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 499 128,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35 000,- til normal drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Lån

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

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Parkveien 6 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 22. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Parkveien 6 Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3ZBE8-AUC47-ZFKZA-5DMNT-58USW-54P21



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 253 540	1 280 220	1 367 000	1 375 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 253 540	1 280 220	1 367 000	1 375 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 788	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-72 563	-70 518	-73 000	-76 000
Konsulenthonorar	6	-576	-10 205	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-23 630	-3 066 847	-50 000	-35 000
Forsikringer		-197 894	-189 671	-198 000	-207 000
Kommunale avgifter	8	-340 732	-318 252	-343 000	-346 000
Andre anlegg	9	-7 453	-51 652	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-75 785	-120 796	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 193	-92 990	-96 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-126 624	-126 309	-140 000	-142 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 005 286	-4 109 914	-1 104 050	-1 109 550
DRIFTSRESULTAT		248 254	-2 829 694	262 950	265 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 503	23 916	0	0
Finanskostnader	12	-135 796	-86 604	-161 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-114 293	-62 688	-161 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		133 961	-2 892 382	101 950	145 450
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 892 382		
Reduksjon udekket tap		133 961	0		

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



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 652	5 980
Forskuddsbetalte kostnader		17 546	150 104
Driftskonto OBOS-banken		245 072	202 359
Sparekonto OBOS-banken		261 619	260 365
SUM OMLØPSMIDLER		528 889	618 809
SUM EIENDELER		528 889	618 809
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 034 926	-3 168 887
SUM EGENKAPITAL		-3 034 926	-3 168 887
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 534 054	3 606 161
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 534 054	3 606 161
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 588	9 128
Leverandørgjeld		17 507	171 508
Påløpte renter		666	899
SUM KORTSIKTIG GJELD		29 761	181 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		528 889	618 809
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021
Styret i Parkveien 6 Sameie

Lars Petter Hoff /s/

Liv-kari Rudsbråten /s/

Sondre Teige /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	965 432
Forretningslokale	190 332
Lån	97 776
Tillegg til heis	15 444
Ompostert konto for eget heisregnskap	-15 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 253 540

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 2019/2020, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 788.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-576
SUM KONSULENTHONORAR	-576

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 880
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 750
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 630

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-168 081
Feieavgift	-2 728
Renovasjonsavgift	-169 923
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-340 732

NOTE: 9**HEISANLEGG**

Saldo pr. 01.01.2020	-248 492
----------------------	----------

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-13 603
Avgifter	-6 945
Elektrisk energi	-2 349

SUM HEISANLEGG	-7 453
-----------------------	---------------

SUM HEIS AKUMULLERT PR 31.12	-255 945
-------------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 120
Vaktmestertjenester	-52 525
Renhold ved firmaer	-56 983
Trykksaker	-406
Porto	-787
Bank- og kortgebyr	-2 803

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 624
----------------------------------	-----------------

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 028
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 130
SUM FINANSINNTEKTER	21 503

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-135 796
SUM FINANSKOSTNADER	-135 796

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. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	47 121
Nedbetalt i år	18 825
	-3 534 054

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2000	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	1 046 718
Nedbetalt i år	53 282

0



SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 534 054

Innkomne forslag

A Det skal være ro i bakgården kl 23

Forslagstiller: Bjørn Sisselberg

Styrets innstilling: Endring av husordensregel vedtas ikke

B Det skal tillates dyrehold

Forslagstiller: Bjørn Sisselberg

Styrets innstilling: Endring av vedtektene vedtas ikke.

C Heis drifts og vedlikeholdkostnader skal fordeles likt over alle seksjonseiere

(ref høyesterettsdom, nåværende praksis er rettstridig)

Forslagstiller: Bjørn Sisselberg

Styrets innstilling: Vedtas ikke.

D Endring av husordensregel: Plassering av fremkommelighetsmidler i oppgang 6A og 6B

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av rullestol, rullator og barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Ved oppbevaring av rullestol, rullator og barnevogn i fellesarealer kan disse plasseres vis-à-vis heisen i etasjene til respektive beboeres leilighet i oppgang 6B. Tilsvarende kan rullestol, rullator og barnevogn plasseres i 1. etasje i oppgang 6A.

Ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet. Sykler, elsykler, sparkesykler mm. kan plasseres ved sykkelstativet i bakgården.

Forslag til vedtak:

Forslaget inntas i sameiets husordensregler

Styrets innstilling:

Vedtas



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.

Større vedlikehold og rehabilitering

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