



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 891 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

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, 16.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 457 144	5 038 447
Sum inntekter		5 457 144	5 038 447
Kostnader			
Lønnskostnad		135 288	139 083
Annen driftskostnad		2 742 651	3 292 315
Sum kostnader		2 877 939	3 431 398
Driftsresultat		2 579 205	1 607 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 239	10 787
Sum finansinntekter		4 239	10 787
Annen finanskostnad		800 332	985 206
Sum finanskostnader		800 332	985 206
Netto finans		-796 093	-974 419
Ordinært resultat før skattekostnad		1 783 112	632 630
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 783 112	632 630
Årsresultat		1 783 112	632 630
Totalresultat		1 783 112	632 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 783 112	632 630
Sum overføringer og disponeringer		1 783 112	632 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 578 371	93 715 683
Sum varige driftsmidler		93 578 371	93 715 683
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 578 371	93 715 683
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		183 245	285 270
Sum fordringer		183 245	285 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 278 245	1 054 657
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 278 245	1 054 657
Sum omløpsmidler		2 461 490	1 339 927
SUM EIENDELER		96 039 861	95 055 610

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 755 261	25 972 149
Sum opptjent egenkapital		27 755 261	25 972 149
Sum egenkapital		28 055 261	26 272 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 629 801	40 981 104
Øvrig langsiktig gjeld		27 427 500	27 427 500
Sum annen langsiktig gjeld		67 057 301	68 408 604
Sum langsiktig gjeld		67 057 301	68 408 604
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 572	6 062
Leverandørgjeld		160 403	307 866
Skyldige offentlige avgifter		1 711	1 711
Annen kortsiktig gjeld		761 614	59 218
Sum kortsiktig gjeld		927 299	374 857
Sum gjeld		67 984 600	68 783 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 039 861	95 055 610



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446696

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 891 452
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2021

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: 988 891 452
BORETTSLAGET PARKSIDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 457 144	5 038 447
Sum inntekter		5 457 144	5 038 447
Kostnader			
Lønnskostnad		135 288	139 083
Annen driftskostnad		2 742 651	3 292 315
Sum kostnader		2 877 939	3 431 398
Driftsresultat		2 579 205	1 607 049
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 239	10 787
Sum finansinntekter		4 239	10 787
Annen finanskostnad		800 332	985 206
Sum finanskostnader		800 332	985 206
Netto finans		-796 093	-974 419
Ordinært resultat før skattekostnad		1 783 112	632 630
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 783 112	632 630
Årsresultat		1 783 112	632 630
Totalresultat		1 783 112	632 630
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 783 112	632 630
Sum overføringer og disponeringer		1 783 112	632 630



Organisasjonsnr: 988 891 452
BORETTSLAGET PARKSIDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		93 578 371	93 715 683
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		93 578 371	93 715 683
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		183 245	285 270
Sum fordringer		183 245	285 270
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 278 245	1 054 657
Sum omløpsmidler		2 461 490	1 339 927
SUM EIENDELER		96 039 861	95 055 610
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 755 261	25 972 149



Sum opptjent egenkapital	27 755 261	25 972 149
Sum egenkapital	28 055 261	26 272 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	39 629 801	40 981 104
Øvrig langsiktig gjeld	27 427 500	27 427 500
Sum annen langsiktig gjeld	67 057 301	68 408 604
Sum langsiktig gjeld	67 057 301	68 408 604
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 572	6 062
Leverandørgjeld	160 403	307 866
Skyldige offentlige avgifter	1 711	1 711
Annen kortsiktig gjeld	761 614	59 218
Sum kortsiktig gjeld	927 299	374 857
Sum gjeld	67 984 600	68 783 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	96 039 861	95 055 610



Organisasjonsnr: 988 891 452
BORETTSLAGET PARKSIDEN

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:

0.75

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



Årsmøte 2021

Parksiden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. mai - 19. mai 2021





Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Parksiden Borettslag. Avstemningen åpner 11. mai kl. 17:00 og lukker 19. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5898>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 11. mai kl. 17:00.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fusjon mellom Parksiden BRL og MorGo Borettslag
6. Rens av ventilasjonskanaler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parksiden Borettslag

Sigurd I Solem

Stian Wollebæk Andersen

Benjamin Hagen

Torbjørn Trane



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Cathrine Solem og Nina Risung.

Forslag til vedtak

Anne Cathrine Solem og Nina Risung er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5898 Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Sigurd I Solem	2020-2021
Styremedlem	Stian Andersen	2020-2022
Styremedlem	Benjamin Hagen	2020-2022
Styremedlem	Torbjørn Trane	2020-2021
Varamedlem	Hanne Kristin Haraldsen	2020-2021
Varamedlem	Lars Amund Lien	2020-2021

Valgkomiteen

Benjamin Hagen	2020-2021
Stein Oskar Pettersen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Parksiden Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter og forretningsfører fakturerer i tillegg også de 40 leilighetene som frem til februar 2019 var organisert som Parksiden Eierseksjonssameie og som fra februar 2019 nå er omdannet til 40 andeler i Morgo Borettslag. Bygget består med andre ord av to Borettslag med til sammen 100 leiligheter.

Parksiden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988891452, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune.

Adressen er Mor Go'hjertas Vei 23 med gårdsnummer 222 og bruksnummer 125. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Parksiden Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har hatt et år uten de helt store sakene, det er likevel noen punkter som her vil trekkes frem.

- a. Vanninntrenging fra Akerselven.
I desember fikk vi voldsomme mengder med vann inn i vår kjeller da Akerselven gikk fullstendig over sine bredder. Dette fanges opp av vår Naturskadeforsikring, men de 6 bodene som ble sterkest rammet skal flyttes inn til de øvrige boder.
- b. Gjennomgang av våre boder i kjelleren.
Denne gjennomgangen viser at det er mange som har to boder og to leiligheter som har tre boder. Dette jobbes det med i bringe orden på.
- c. Arbeidet med ny sykkelbod, ny søppelløsning og nye markterrasser mot gaten er nå i full gang og vil bli ferdigstilt etter påske. Nye takrenner, ny asfaltering av vår parkeringsplass og en liten omlegging av gangveien sør for bygget gjøres samtidig. Vi har fått tilsagn om støtte på kr 100.000 fra Oslo Kommune til vår nye sykkelbod.
- d. Nytt brannalarmanlegg avventes inntil Morgo Panorama as har mottatt sin rammetillatelse for bygging av nye leiligheter i 6 etasje.
- e. Arbeid med brudd på våre Husordensreglene har det i det siste året tatt mye mindre tid enn tidligere – dette er selvfølgelig meget gledelig.
- f. Morgo Borettslag. De 40 leilighetene i bygget som ikke tilhører Parksiden Borettslag er nå omdannet til Morgo Borettslag. De to styrene samtaler om en mulig fusjon, det vil vi komme tilbake til etter at vårt Årsmøte er avholdt.
- g. Vaskebyrå. Vi har igjen måttet bytte vaskebyrå, det nye firmaet startet opp 1 februar 2021.
- h. Oppussing i kjeller. Veggene i kjeller er besluttet malt og dette arbeidet vil ferdigstilles før vårt årsmøte.
- i. Vi installerer el-bil-lading på våre parkeringsplasser. Også her mottar vi støtte fra Oslo Kommune.

Styret har jevnlig møter og kommuniserer også ofte på mail og / eller telefon. Vi arbeider godt sammen og har hyggelige møter.

Vi er også svært godt fornøyd med de dugnader som arrangeres og synes det er imponerende med den store deltakelsen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Borettslaget 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 4 857 144.

Dette er ca kr 376 000 lavere enn budsjettet og skyldes en reduksjon av lånerenten i perioden samt avregning mot MorGo. Borettslaget har IN ordning, og ved endringer av lånets rente, endres innkrevningen tilsvarende. Innkreving fra MorGo har i perioden vært kr 187 049 for høy og går til fratrukk på innkrevde felleskostnader da dette skal tilbakebetales.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 877 939.

Dette er ca kr 756 000 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at de større vedlikeholdsarbeidene som er igangsatt foreløpig er ført i balansen. Det vil skje et oppgjør og kostnadsføring først når arbeidene er ferdigstilt.

Energiprisene var historisk lave i 2020, noe som medfører et positivt avvik mot budsjett.

Avtale om internett / TV fikk en prisøkning som ikke var forutsett i budsjettet på kr 78 000.

Borettslaget har brukt vaktmestertjenester utover fast avtale slik at denne kostnaden har et negativt avvik på ca kr 90 000.

Resultat

Årets resultat på kr 1 783 112 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 751 303.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 600 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 183 112.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 534 191 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 100 000 til etablering av sykkelparkering, kr 200 000 til etablering av el-bil anlegg og kr 500 000 til etablering av nytt søppelanlegg.

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. 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 ca 25% økning av energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 14 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parksiden Borettslag.

Lån

Parksiden Borettslag har to lån i OBOS med flytende rente. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21. Innkreving til dekning av kabel-tv og internett ble regulert opp med kr 75 per måned i samsvar med prisregulering hos leverandør.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Parksiden.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-27 09:07:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: XVGZE-1WIMF0-1UGJ1-NFOF4-4JT47-401E7

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/validate>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	965 070	1 162 573	965 070	1 721 240
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 783 112	632 630	527 000	683 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	137 312	-137 312	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -751 303	-692 820	-653 000	-641 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15 -600 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	569 121	-197 503	-126 000	42 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 534 191	965 070	839 070	1 763 240
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 461 490	1 339 927		
Kortsiktig gjeld	-927 300	-374 857		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 534 191	965 070		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 551 635	1 678 026	1 740 228	1 475 016
Innkrevde felleskostnader	2	3 305 509	3 295 782	3 492 772	3 646 984
Andre inntekter		0	64 639	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 857 144	5 038 447	5 233 000	5 122 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 288	-39 083	-39 000	-42 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-11 138	-9 238	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-104 245	-101 308	-105 000	-106 000
Konsulenthonorar	6	-37 364	-48 677	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-185 036	-306 246	-675 000	-1 080 000
Forsikringer		-138 339	-123 009	-115 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-605 662	-535 036	-630 000	-620 000
Energi/fyring	9	-719 363	-1 165 800	-1 100 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 261	-590 670	-430 000	-510 000
Andre driftskostnader	10	-433 243	-412 332	-410 000	-368 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 877 939	-3 431 398	-3 634 000	-3 918 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 979 205	1 607 049	1 599 000	1 204 000
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 579 205	1 607 049	1 599 000	1 204 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 239	10 787	0	0
Finanskostnader	12	-800 332	-985 206	-1 072 000	-521 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-796 093	-974 419	-1 072 000	-521 000
ÅRSRESULTAT		1 783 112	632 630	527 000	683 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 783 112	632 630		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	82 556 371	82 556 371
Rehabilitering		0	137 312
Tomt		11 022 000	11 022 000
SUM ANLEGGSMIDLER		93 578 371	93 715 683
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	43 235
Forskuddsbetalte kostnader		183 219	169 916
Andre kortsiktige fordringer	14	26	72 119
Driftskonto OBOS-banken		249 784	230 234
Skattetrekkskonto OBOS-banken		918	918
Sparekonto OBOS-banken		2 027 543	823 505
SUM OMLØPSMIDLER		2 461 490	1 339 927
SUM EIENDELER		96 039 861	95 055 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	27 755 261	25 972 149
SUM EGENKAPITAL		28 055 261	26 272 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	39 629 801	40 981 104
Borettsinnskudd	17	27 427 500	27 427 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		67 057 301	68 408 604
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	57 191
Leverandørgjeld		160 403	307 866
Skyldige offentlige avgifter	18	1 711	1 711
Påløpte renter		3 572	6 062
Underregnskap	19	572 538	0
Annen kortsiktig gjeld	20	189 076	2 027
SUM KORTSIKTIG GJELD		927 299	374 857
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		96 039 861	95 055 610
Pantstillelse	21	120 884 500	92 457 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.04.2021
Styret i Borettslaget Parksiden

Sigurd I Solem/s/ Stian Wollebæk Andersen/s/

Benjamin Hagen/s/ Torbjørn Trane/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 827 372
Felleskostnader	901 836
Oppvarming/varmtvann	300 000
Kabel-tv	252 000
Kabel tv	168 000
Parkering	43 200
Strøm elbil	9 600
Avregning MorGo	-187 049
Kapitalkostnader på IN-lån	337 600
Kapitalkostnader på IN-lån 2	1 248 233
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-7 068
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-27 130
Overført til kapitalkostnader	-1 551 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 314 959

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 850
Strøm elbil	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 305 509

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 869
Påløpte feriepenger	-2 027
Arbeidsgiveravgift	-17 187
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 795
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 288

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 138.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 934
Andre konsulentonorarer	-28 430
SUM KONSULENTHONORAR	-37 364

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 779
Drift/vedlikehold VVS	-29 158
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 879
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 300
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 607
Egenandel forsikring	-15 000
Kostnader dugnader	-25 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-185 036

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-298 112
Renovasjonsavgift	-307 550
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-605 662

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

Elektrisk energi	-239 263
Fjernvarme	-480 100
SUM ENERGI / FYRING	-719 363

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 750
Skadedyrarbeid (veggedyr, due, gnagere)	-46 443
Diverse leiekostnader/leasing (lift)	-2 441
Verktøy og redskaper (h.sak vannsuger)	-5 085
Driftsmateriell	-15 658
Vaktmestertjenester	-251 866
Renhold ved firmaer	-68 157
Snørydding	-2 713
Andre fremmede tjenester (h.sak VPN serv leie)	-13 351
Kontor- og datarekvisita	-2 491
Trykksaker	-1 528
Porto	-2 156
Bankgebyr	-2 539
Konstaterte tap	-64
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-433 243

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	201
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 038
SUM FINANSINTEKTER	4 239

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-629 953
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 240
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 139
SUM FINANSKOSTNADER	-800 332

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	91 850 000
Utskilt tomt	-11 022 000
Balkonger for 10 andeler	1 728 371
SUM BYGNINGER	82 556 371

Gnr.222/bnr.125

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	26
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 796 752
Egenkapital fra IN tidligere år	21 112 119
Egenkapital fra IN 2020	600 000
Reduksjon EK fra IN	-1 566 561
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 942 310

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT, lån OBBK01

Rentesats pr. 31.12.20 1,65%, løpetiden er 46 år

Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 837 604
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	591 150
Nedbetalt tidligere, IN	8 269 453
Nedbetalt i år, IN	351 219
Restgjeld til banken pr.31.12.2020	-31 250 574

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS banken, lån OBBK02

Rentesats pr. 31.12.20 var 1,65%. Løpetiden er 46 år

Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	491 673
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	160 153
Nedbetalt tidligere, IN	12 842 666
Nedbetalt i år, IN	248 781
	-8 379 227

SUM PANTELÅN**-39 629 801**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-27 427 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-27 427 500

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-918
Skyldig arbeidsgiveravgift	-793
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 711

NOTE: 19**UNDERREGNSKAP****Markterrasser**

à kto innbetalt	-750 000
Kostnader i prosjektet	32 312
Markterrasser saldo	-717 688

Parksiden borettslag

Kostnader i prosjektet	87 090
Parksiden borettslag	87 090

Mor Go

Kostnader i prosjektet	58 060
Mor Go	58 060

SUM UNDERREGNSKAP**572 538****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt MorGo for mye innbetalt	-187 049
Feriepenger	-2 027
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-189 076

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	39 629 801
Bregnede IN-forpliktelse	20 145 558
TOTALT	87 202 859

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
TOTALT	93 578 371



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styrets leder treffes på mail: sigurd@lyberg.no

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.

Vaktmester

Parksiden Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rolf Nordby som kan kontaktes på telefon 997 44 641.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med OA Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har 8 biloppstillingsplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester. Avgift for dette er kr. 300,-, og betales direkte til vaktmester. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i CODAN AS med polisenummer 440245915. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



Boder

Vi har ved gjennomgang av bodene i kjelleren funnet noen avvik. Alle boder skal være merket og styret vil registrere hvor alle boder befinner seg. Alle leiligheter skal ha en bod hver seg. Noen boder er større enn andre og noen er ekstra store, også dette vil vi påtale i tiden som kommer. Nå lager vi sykkel-bod i kjelleren for å få et sikkert og godt sted hvor syklene kan oppbevares. De som ønsker tilgang til sykkel-boden vil få tilgang ved hjelp av sin kodebrikke.

Alle vil bli kontaktet av styret med henvisning om å markere den eller de boder som vedkommende har tatt i bruk. Det skal være en bod til hver. Arbeidene med å få orden på bodene vil fortsette etter årsmøtet.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.04 og 01.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2020-2021	Arbeid med nye markterrasser på veisiden sammen med nytt søppelanlegg og sykkelparkeringsbod på sydsiden av bygget. Ferdigstilles før sommer 2021
2018	Rehabilitering av heis.
2017	Etablering av 10 stk. markterrasser mot parken.
2016	Rehabilitering av alle kraner i kjellere
2015	Etablering av ny renovasjonsløsning Tak over inngangsparti Balkongprosjekt for 1. etasje påbegynt
2012	Rehabilitering balkonger
2010	Rehabilitering av heis
2009	Tilkobling til Hafslund fjernvarme senhøsten -09
2006 - 2007	Soil og bad rehabilitert i borettslaget Parksiden – 60 leiligheter.
2010 - 2012	Soil og bad rehabilitert i borettslaget Morgo - 40 leiligheter



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 og gjelder for perioden 2020/21.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 5

Fusjon mellom Parksiden BRL og MorGo Borettslag

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utrede dette og kalle inn til ekstraordinær GF når utredningen foreligger.

Styret vil se på hvilke besparelser som ligger ved å fusjonere de to borettslagene.

Parksiden består av 60 leiligheter og Morgo består av 40 leiligheter.

Forslag til vedtak

Styret utreder fordeler/ulempes ved å slå sammen Parksiden borettslag og Morgo borettslag og fremlegger dette for votering på ekstraordinær GF.



Sak 6

Rens av ventilasjonskanaler

Forslag fremmet av: Silje Muri

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I forbindelse med dårlig/ingen trekk på kjøkken og bad foreslås det at ventilasjonskanalene renses.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Ventilasjonskanalene i borettslaget renses.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Litt om Lars Amund Lien: Jeg har bodd i blokka siden 2017 og er i dag varamedlem. Jeg vil bli boende i blokka i flere år fremover og vil nå gjerne bli et fullverdig medlem av styret.

Til sommeren er jeg ferdig med min utdanning som siviløkonom på handelshøyskolen BI, og tror jeg vil kunne være et godt bidrag i borettslagets styre. Som student har jeg også jobben en del ved siden av studiene, blant annet som anleggsgartner i Oslo hvor jeg har vært ansvarlig for alt grøntareal i tilknytning til trikken i Oslo, og også på en rekke borettslag. Samtidig har jeg bistått mindre bedrifter med konsulent og markedsførings tjenester. Jeg tror at min erfaring kan gjøre meg til et godt tilskudd i styre da jeg har håndtert utearealer på borettslag før og er komfortabel med å kommunisere med ulike individer i privat, og i jobberelatert, sammenheng.

Litt om Sophie Schönfeldt Karlsen: Jeg er 31 år, jobber som byggingeniør, og flyttet inn i Mor Go' Hjertas vei 23 i sommer. Noe av det viktigste jeg kan bringe inn i styret er min erfaring fra jobben min som representant for sameier og borettslag i forbindelse med rør- og våtromsrehabilitering. Det vil si at jeg har mye erfaring med oppfølging av beboere i byggeprosjekter, og kontrakt mot entreprenør, og alt det innebærer. Fra studietiden har jeg diverse verv både med ansvar og lederansvar.

Ellers er jeg aktiv, engasjert og kreativ, og håper å kunne være med og bidra positivt til utviklingen av borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Sigurd I Solem

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Lars Amund Lien

Sophie Schönfeldt Karlsen

Torbjørn Trane



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.