



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 035 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 696 087	2 244 847
Sum inntekter		2 696 087	2 244 847
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	144 108
Annen driftskostnad		1 677 227	1 787 865
Sum kostnader		1 836 967	1 931 973
Driftsresultat		859 120	312 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 623	978
Sum finansinntekter		1 623	978
Annen finanskostnad		504 739	343 219
Sum finanskostnader		504 739	343 219
Netto finans		-503 116	-342 241
Resultat før skattekostnad		356 004	-29 368
Årsresultat		356 004	-29 368
Totalresultat		356 004	-29 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 004	-29 368
Sum overføringer og disponeringer		356 004	-29 368



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer		90 329	11 723
Sum fordringer		90 329	11 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 465	40 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 465	40 195
Sum omløpsmidler		335 794	51 918
SUM EIENDELER		335 794	51 918

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 550 557	7 906 561
Sum opptjent egenkapital		-7 550 557	-7 906 561
Sum egenkapital		-7 550 557	-7 906 561
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 698 407	7 886 022
Sum annen langsiktig gjeld		7 698 407	7 886 022
Sum langsiktig gjeld		7 698 407	7 886 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 791	2 420
Leverandørgjeld		85 291	22 304
Skyldige offentlige avgifter			99
Annen kortsiktig gjeld		53 862	47 634
Sum kortsiktig gjeld		187 944	72 457
Sum gjeld		7 886 351	7 958 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 794	51 918



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410760

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 035 910
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 13
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 07.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 977 035 910
SAMEIET PARKVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 696 087	2 244 847
Sum inntekter		2 696 087	2 244 847
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	144 108
Annen driftskostnad		1 677 227	1 787 865
Sum kostnader		1 836 967	1 931 973
Driftsresultat		859 120	312 874
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 623	978
Sum finansinntekter		1 623	978
Annen finanskostnad		504 739	343 219
Sum finanskostnader		504 739	343 219
Netto finans		-503 116	-342 241
Resultat før skattekostnad		356 004	-29 368
Årsresultat		356 004	-29 368
Totalresultat		356 004	-29 368
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		356 004	-29 368
Sum overføringer og disponeringer		356 004	-29 368



Organisasjonsnr: 977 035 910
SAMEIET PARKVEIEN 13

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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			
Kundefordringer		90 329	11 723
Sum fordringer		90 329	11 723
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		245 465	40 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		245 465	40 195
Sum omløpsmidler		335 794	51 918
SUM EIENDELER		335 794	51 918
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 550 557	7 906 561
Sum opptjent egenkapital		-7 550 557	-7 906 561



Sum egenkapital	-7 550 557	-7 906 561
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 698 407	7 886 022
Sum annen langsiktig gjeld	7 698 407	7 886 022
Sum langsiktig gjeld	7 698 407	7 886 022
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 791	2 420
Leverandørgjeld	85 291	22 304
Skyldige offentlige avgifter		99
Annen kortsiktig gjeld	53 862	47 634
Sum kortsiktig gjeld	187 944	72 457
Sum gjeld	7 886 351	7 958 479
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	335 794	51 918



Organisasjonsnr: 977 035 910
SAMEIET PARKVEIEN 13

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5664
Parkveien 13 Sameie



Velkommen til årsmøte i Parkveien 13 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2024 kl. 19:00, Youngstorget 3, 0181 Oslo (inngang fra Pløens gate).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkveien 13 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Jan Giltvedt er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 5664.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Giltvedt	Fossliveien 7 B
Styremedlem	Calle Andreas Duvdal	Parkveien 13
Styremedlem	Erik Zacharias Nilsson	Parkveien 13

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller e-post parkvn13@styrommet.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 Parkveien 13 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Parkveien 13 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977035910, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 254

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

Parkveien 13 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det siste året har vært preget av intensiv aktivitet og nøye planlegging fra styrets side for å forbedre driften og infrastrukturen i sameiet. Vår innsats har inkludert både kostnadsreduksjoner og vedlikeholdsarbeid. Her er høydepunktene fra arbeidet vårt:

- Bytte av tjenesteleverandører: Vi har byttet ut vaktmester-, mattleverandør- og renholdstjenester for å redusere driftskostnadene.
- Forsikringssaker: Styret har aktivt håndtert en alvorlig vannskade i en leilighet på 5. etasje, noe som krevde koordinering med forsikringsselskapet.
- Administrasjon av reparasjoner: Reparasjoner som omfatter varmtvannstank, heis og en vannlekkasje i vaskerommet har blitt fulgt opp av styret.
- Selvførte reparasjoner: For å unngå unødvendige utgifter, har styret selv tatt på seg flere små reparasjonsoppgaver, inkludert: Reparasjon av forskjellige dører, Reparasjon av bakgårdens port, Utskifting av låser i fellesarealene.
- Styremøter: Vi har gjennomført 18 styremøter + 5 eksterne møter i denne perioden
- Revisjon av forsikringsavtaler: En gjennomgang og potensiell endring av forsikringsselskapet er underveis for å ytterligere redusere kostnadene.
- Strømfordeling: Feilaktig fordelt strømmåling er blitt korrigert etter en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget i kjeller.
- Utredning av eierbrøker: En betydelig mengde tid har blitt investert i å kartlegge eierbrøkene. Det har blitt gjennomført av styret med begrenset juridisk hjelp, for å spare kostnader advokatkostnader.

Styrelederen som har vært i styret i 5 år understreker at det aldri tidligere har vært investert så mye tid i styrearbeid, og at sameiets økonomi og byggets tilstand er bedre enn på lenge.

Fremtidsplaner

Styret har utarbeidet en plan for videre tiltak og forbedringer:

- Parkering: Det vil bli implementert nye tiltak for å forbedre parkeringsforholdene, som har vært en utfordring for beboerne.
- Eierbrøk: Det pågår arbeid for å komme til en endelig avgjørelse vedrørende justering av eierbrøkene.
- Varmtvannstanker: En evaluering av varmtvannstankene i kjelleren vil avgjøre behovet for utskifting.
- Energieffektiv belysning: Oppgradering til LED-belysning og installasjon av bevegelsessensorer i fellesarealer undersøks for å redusere energikostnadene.

Med disse tiltakene forventer styret å fortsette forbedringene og sikre en enda mer kostnadseffektiv og bærekraftig drift av sameiet. Vi ser frem til fortsatt godt samarbeid med alle beboere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 147 850.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 342 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 13 Sameie.

Lån

Parkveien 13 Sameie har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET PARKVEIEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET PARKVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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.

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 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DYHL7-81DWW-FDX4E-DAKEL-N8Y1M-UEDW4



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."

L Orange, Johan Henrik

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 17:21:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DYHL7-8TDWW-FDX4E-DAKEL-N8YIM-UEDW4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

12 av 21

Årsrapport - 5664.pdf



SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977 035 910, KUNDENR. 5664

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 696 087	2 244 812	2 588 000	2 790 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 696 087	2 244 847	2 588 000	2 790 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-24 108	-16 920	-19 740
Styrehonorar	4	-140 000	-120 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-10 889	-8 184	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-100 290	-96 420	-101 000	-106 500
Konsulenthonorar	6	-38 658	-10 764	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-246 942	-436 735	-412 000	-342 000
Forsikringer		-264 426	-177 873	-196 000	-219 000
Kommunale avgifter	8	-302 755	-255 536	-292 714	-348 315
Energi/fyring	9	-433 845	-479 220	-460 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 614	-140 876	-120 000	-123 000
Andre driftskostnader	10	-162 808	-182 257	-162 800	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 836 967	-1 931 973	-1 923 934	-1 948 055
DRIFTSRESULTAT		859 120	312 874	664 066	841 945
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 623	978	0	0
Finanskostnader	12	-504 739	-343 219	-416 000	-549 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-503 116	-342 241	-416 000	-549 000
ÅRSRESULTAT		356 004	-29 368	248 066	292 945
Overføringer:					
Udekket tap		0	-29 368		
Reduksjon udekket tap		356 004	0		



SAMEIET PARKVEIEN 13
ORG.NR. 977 035 910, KUNDENR. 5664

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		90 329	11 723
Driftskonto OBOS-banken		236 271	31 243
Sparekonto OBOS-banken		9 193	8 951
SUM OMLØPSMIDLER		335 794	51 918
SUM EIENDELER		335 794	51 918
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 550 557	-7 906 561
SUM EGENKAPITAL		-7 550 557	-7 906 561
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 698 407	7 886 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 698 407	7 886 022
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 687	30 582
Leverandørgjeld		85 291	22 304
Skyldige offentlige avgifter		0	99
Påløpte renter		48 791	2 420
Annen kortsiktig gjeld	15	9 175	17 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		187 944	72 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		335 794	51 918
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2024

Styret i Sameiet Parkveien 13

Jan Giltvedt/s/

Calle Andreas Duvdal/s/

Erik Zacharias Nilsson/s/

Vedlegg 1

14 av 21

Årsrapport - 5664.pdf

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 486 718
Bredbånd	70 880
Dugnad	54 625
Parkering	42 500
Utleie av utearealer	41 364
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 696 087

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 2022/2023, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket mat i styremøter for kr 1 425, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-19 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 126
SUM KONSULENTHONORAR	-38 658

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-77 556
Drift/vedlikehold VVS	-83 717
Drift/vedlikehold elektro	-10 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 020
Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 991
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 383
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 664
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 519
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-246 942

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 173
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-133 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-302 755

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-92 551
Olje	-341 295
SUM ENERGI / FYRING	-433 845

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

Container	-5 132
Annet driftsmateriale	-1 231
Lyspærer og sikringer	-1 015
Vaktmestertjenester	-71 170
Renhold ved firmaer	-65 013
Andre fremmede tjenester	-10 712
Trykksaker	-264
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 425
Andre kontorkostnader	-1 597
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 020
Velferdskostnader	-240
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 808

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 206
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	173
Andre renteinntekter	244
SUM FINANSINNTEKTER	1 623

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-504 739
SUM FINANSKOSTNADER	-504 739

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 låne-

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 24 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2019 -5 406 509

Økt 2020 -3 114 491

Nedbetalt tidligere 847 919

Nedbetalt i år 182 283

-7 490 798

OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.09.23

Opprinnelig 2022 -217 550

Nedbetalt tidligere 4 609

Nedbetalt i år 5 332

-207 609

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-7 698 407****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader -9 175

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 175



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649901. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020

Ferdigstilling av fasadene

Det har vært kontinuerlig arbeid med rettsprosessen når det gjelder de mangelfulle fasadearbeidene. Det ble inngått rettsforlik i februar 2020. Ny kontrakt ble signert og arbeidet med de ytre fasadene startet i april. Fasadene ble ferdigstilte noe forsinket i oktober 2020. Systemet som ble montert heter STO Therm og består av fasadeplater med isolasjon som limes og boltes til veggen. Deretter påføres puss og maling.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.05.24

Selskapsnummer: 5664 Selskapsnavn: Parkveien 13 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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