



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 524 561  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 971524561

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	1 411 156	1 807 756
Annen driftsinntekt	4	9 606 206	6 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 017 362</b>	<b>1 813 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	91 280	57 050
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	12 947 573	1 713 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 038 853</b>	<b>1 770 102</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 021 491</b>	<b>43 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	78 640	438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	140 226	16 953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 587</b>	<b>-16 514</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 083 078	27 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	268 367	147 815
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	624 531	95 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 531	95 788
Sum omløpsmidler		892 898	243 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 898</b>	<b>243 603</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 487 743	139 624
Udekket tap		9 047 295	616 099
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 559 552</b>	<b>-476 475</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>-2 559 552</b>	<b>-476 474</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 835 652	348 703
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	19	<b>2 835 652</b>	<b>348 703</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 960	83 845
Annen kortsiktig gjeld	20	551 839	287 529
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>616 799</b>	<b>371 374</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 452 450</b>	<b>720 077</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 898</b>	<b>243 603</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 588784

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 524 561  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PARNASSEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**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, 07.08.2021



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	1 411 156	1 807 756
Annen driftsinntekt	4	9 606 206	6 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 017 362</b>	<b>1 813 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	91 280	57 050
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	12 947 573	1 713 052
<b>Sum kostnader</b>		<b>13 038 853</b>	<b>1 770 102</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 021 491</b>	<b>43 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	78 640	438
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	140 226	16 953
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-61 587</b>	<b>-16 514</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 083 078	27 303
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 083 078</b>	<b>27 303</b>



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	268 367	147 815
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	624 531	95 788
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 531	95 788
Sum omløpsmidler		892 898	243 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>892 898</b>	<b>243 603</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 487 743	139 624
Udekket tap		9 047 295	616 099
Sum opptjent egenkapital		-2 559 552	-476 475



Sum egenkapital	18	-2 559 552	-476 474
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 835 652	348 703
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	2 835 652	348 703
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		64 960	83 845
Annen kortsiktig gjeld	20	551 839	287 529
Sum kortsiktig gjeld		616 799	371 374
Sum gjeld		3 452 450	720 077
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>892 898</b>	<b>243 603</b>



Organisasjonsnr: 971 524 561  
PARNASSEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

1

### Regnskapsprinsipper

Note 1 Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignedes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

## Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

2

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære			

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	57050.00

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note**

3

**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**

3

**Ytelser til andre ledende personer****Note**

3

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	43750.00	17500.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



43750.00 17500.00

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note**  
5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
4

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsnings.

Egenkapitalløsnings innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Fellesutgifter fakturert	1 225 212	1 225 212
Innkrevning av kapital	0	400 000
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>1 225 212</b>	<b>1 625 212</b>

**Note 3 Andre leieinntekter**

	2020	2019
Avregning strøm	0	-571 870
Diverse leietillegg	0	-4 100
Innflytningsgebyr	4 100	12 300
Kabel TV	176 544	169 344
Leie boder	500	0
Leietillegg fryseboks	4 800	5 000
Leietillegg strøm	599 280	571 870
Leietillegg strøm - mot konto	-599 280	0
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>185 944</b>	<b>182 544</b>

**Note 4 Andre driftsinntekter**

	2020	2019
Andre driftsinntekter	1 171 422	0
Leieinntekt garasjetomt	16 464	6 164
Oppgjør brensel	42 882	86 618
Viderefakturert kostnad - motkonto	-42 882	-86 618
Viderefakturert sakskostnader -	582 566	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>1 770 452</b>	<b>6 164</b>

**Note 5 Lønnskostnader**

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	11 280	7 050
Styre- og møtehonorar	80 000	50 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>57 050</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 6 Revisjonshonorar**

	2020	2019
Revisjonshonorar	43 750	17 500
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>43 750</b>	<b>17 500</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

**Note 7 Andre honorar**

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	308 793	442 924
<b>Sum andre honorar</b>	<b>308 793</b>	<b>442 924</b>

**Note 8 Energikostnader**

	2020	2019
Fjernvarme	327 145	614 762
Fjernvarme mot konto	-327 145	-614 762
Strøm	23 058	33 007
<b>Sum energikostnader</b>	<b>23 058</b>	<b>33 007</b>

**Note 9 Kommunale avgifter**

	2020	2019
Feieavgift	5 658	6 120
Renovasjonsavgift	52 313	50 013
Vannavgift	171 022	154 763
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>228 993</b>	<b>210 896</b>

**Note 10 Andre driftskostnader**

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	13 577	1 350
Annet renhold	1 875	0
Blomster, planter	4 111	5 172
Brannalarm	0	560
Heis alarm	124	1 114
Kabel-tv/internett	170 927	163 727
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 765	10 955
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	4 496	3 430
Renholdsmidler	306	656
Snøbrøyting og strøing	11 585	10 914
Tilleggstjenester vaktmester	831	3 985
Trappevask/renhold	51 938	42 500
Vaktmestertjeneste, fast	161 549	159 502
Verktøy og redskaper	0	3 747
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>427 083</b>	<b>407 610</b>

**Note 11 Driftskostnader administrasjon**

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	11 882	11 456
Ikke fradragsberettigede gaver	483	0
IT kostnader	3 190	4 610
Kontingent HL	1 490	990
Porto	437	626
Trykksaker, kopiering	708	1 532
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>18 189</b>	<b>19 214</b>

**Note 12 Reparasjon og vedlikehold**

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	107 305	1 558
Egenandel forsikring	10 000	0
Elektrikerarbeid	12 808	69 511
Fasade	11 172 684	0
Heiser	81 786	40 610
Rørleggerarbeid	3 270	71 944
Varmeanlegg	950	0
Vaskerianlegg	31 200	2 312
Vedlikehold og rep. bygning	71 752	0
Ventilasjonsanlegg	6 449	6 274
Vinduer	0	24 000
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>11 498 203</b>	<b>216 207</b>

**Note 13 Andre kostnader**

	2020	2019
Andre kostnader	-1	665
Bank og kortgebyr	8 900	7 389
Kostnader gen.fors/årsmøter	3 400	0
Øre-/kroneavrunding	0	13
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>12 299</b>	<b>8 067</b>

**Note 14 Finansinntekter**

	2020	2019
Renteinnt, forsinket betaling - Harildstad	77 587	0
Renteinntekter av bankinnskudd	75	59
Renter kundefordringer	978	379
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>78 640</b>	<b>438</b>

**Note 15 Finanskostnad**

	2020	2019
Morarenter	37	70
Rentekostnader- 1213.11.02877	12 569	16 883
Rentekostnader lån - 1213.96.35580	127 620	0
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>140 226</b>	<b>16 953</b>

**Note 16 Kortsiktige fordringer**

	2020	2019
Kundefordringer	51 656	-106 657
Kunderestanse	42 862	131 920
<b>Kundefordringer</b>	<b>94 518</b>	<b>25 263</b>
Andre fordringer	23 295	0
Andre periodiseringer	5 894	5 814
Erstatning - Harildstad	57 864	0
Oppgjørskonto Brensel	0	42 881
Periodisering avdrag/renter IN lån	7 016	0
Periodisering forsikring	35 609	32 925
Periodisering kabel TV	44 172	40 932
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>173 850</b>	<b>122 552</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>268 367</b>	<b>147 815</b>

**Note 17 Kontanter og bankinnskudd**

	2020	2019
Bankinnskudd	596 230	77 188
Bankinnskudd for skattetrekk	28 301	18 600
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>624 531</b>	<b>95 788</b>

**Note 18 Egenkapital**

	2020	2019
Vedlikeholdsfond	139 624	139 624
Udekket tap	-616 099	-616 099
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-476 474</b>	<b>-476 474</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	-8 462 567	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	6 348 119	0
Egen kapital fra IN, i år ordinært	31 370	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-2 559 552</b>	<b>-476 474</b>



Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

## Note 19 Langsiktig gjeld

	2020	2019
DNB - 1213.96.35580	2 548 395	0
Lån - 1213.11.02877	287 256	348 703
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 835 652</b>	<b>348 703</b>

### Lån nr. 1213.11.02877

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,25% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2025.

### Lån nr. 1213.96.35580

I 2020 ble det innbetalt kr. 6 348 119,- i individuell nedbetaling på lånet. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet. Lånet fordeles etter brøk.

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 2 036 893,87 pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er DNB. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 3,25% og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2040.

Opprinnelig lånebeløp, i 2020	9 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	-103 486
Nedbetalt tidligere, individuelt	0
Nedbetalt i år, individuelt	<u>-6 348 119</u>
Saldo 31.12	2 548 395

## Fordeling pr. seksjon 31.12.2020

Eiendomskode	Andelsbeløp
179-1-02	231 132
179-1-03	232 602
179-1-05	204 112
179-1-08	231 132
179-1-18	204 111
179-1-20	231 132
179-1-21	261 152
179-1-27	258 153
179-1-30	204 112
179-1-31	258 153
179-1-37	<u>232 602</u>
	2 548 395



**Note 20 Kortsiktig gjeld**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre påløpte kostnader	144 505	84 142
Forskuddstrekk	28 300	18 600
Oppgjørskonto Brensel	272 135	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	11 280	7 050
Skyldig lønn/styrehonorar	45 640	45 640
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>501 860</b>	<b>155 432</b>



**mazars**

Fridtjof Nansens vei 19  
0369 Oslo  
Norway  
Tel: +47 23 19 63 00  
www.mazars.no

Til generalforsamlingen i  
Parnassen Boligsameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til som viser et underskudd på kr 2 083 078. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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 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. 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.

Mazars AS  
Org. no. 979 605 994



## mazars


Det henvises til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger> som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om øvrige 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 selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 26.04.2021  
Mazars AS

  
Marvin Tørrås  
Statsautorisert revisor



## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Parnassen Boligsameie

#### Virksomhetens art

Boligselskapet er organisert som et boligsameie etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og styret har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne etter gjeldende lover, forskrifter og sameiets vedtekter.

#### Tillitsvalgte

På ordinært årsmøte 16.06.2020 fikk styret følgende sammensetning:

Marit Røine	styreleder	til 2021
Siri Hagen	styremedlem	til 2021
Hans-Otto Halvorsen	styremedlem	til 2021
Anne Mossige	styremedlem	til 2021

#### Likestilling

Sameiets styre består av tre kvinner og én mann. Sameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av styre, jf. vedtektene § 4.

#### Forretningsførsel, revisjon og andre tjenester

Forretningsførselen utføres av Brækhus Eiendom AS. Kontaktpersoner: Morten Henriksen.

Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.

Selskapets revisor er Mazars Revisjon AS.

Frogner Vaktmestertjenester AS leverer vaktmestertjenester.

One Renhold M. Serafin leverer renholdstjenester av fellesarealer.

Vaktmesterkompaniet AS leverer brøyting til sameiet i samarbeid med Gullkroken 7 og 9.

#### Takster og forsikringer

Boligsameiet består av adressen Gullkroken 5 med gnr. 31, bnr. 245, (tinglyst på bnr. 243) i Oslo kommune, bydel Ullern. Gården er fullverdiforsikret i lf forsikring.

#### Møtevirksomhet

- Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 22. januar 2020 der fasadeoppussing v/Selvaag Prosjekt AS ble vedtatt. Ordinært årsmøte ble holdt 16. juni 2020.
- Styret har i 2020 avholdt 12 styremøter der styremedlemmene har møttes fysisk eller på digital plattform. I tillegg har vi hatt arbeidsmøter samt jevnlig kontakt på e-post og telefon for å følge opp pågående saker eller ved akutte behov. Særlig har det vært mange arbeidsmøter angående fasadeoppussingen.
- Styrelederne i de tre sameiene i Gullkroken 5-9 har hatt ett fellesmøte og videre jevnlig kontakt gjennom året for å utveksle informasjon om fellesanliggender. Vi har samarbeidet om avtaler med leverandører, planlegging av vedlikeholdsarbeid og anbudsinnhenting.
- Styret har samarbeidet med styret i Gullkroken 9 om anbudsinnhenting for rørfornyng av bunnledningsnettet.
- Styret har gjennom hele 2020, spesielt fram til september 2020, vært i tett kontakt med Selvaag Prosjekt AS og underleverandører i forbindelse med fasadeoppussing, både ved fysiske og digitale møter, befaringer samt løpende e-postkorrespondanse, utarbeidelse og oppfølging av bestillinger, oversikter, budsjettoppfølging, fakturaer, rapporteringer m.m.

#### Styret har i perioden arbeidet med følgende drifts- og vedlikeholdssaker:

##### Fasadeoppussing ved Selvaag Prosjekt AS

*Dokumentet er elektronisk signert*



Fasadeoppussing og vindusutskifting som startet i mars 2020, ble avsluttet i juli 2020 med framdrift og ferdigstillelse etter oppsatt plan. Man støtte ikke på større problemer under renoveringsarbeidet, men det oppstod likevel en del utfordringer knyttet til arbeidet med utskifting av vinduer. Det ble i prosjektperioden sendt ut ukentlige e-poster med informasjon blant annet om framdrift. Et så omfattende vedlikeholdsarbeid medførte tidvis støy, og lengre perioder med tildekte vinduer. Det overveldende flertallet av sameierne møtte situasjonen med en positiv og sporty innstilling – selv i en svært vanskelig situasjon med nedstengning der mange måtte tilbringe mye tid hjemme.

Totalt kostnader til fasaderehabilitering og utskifting av vinduer i fellesarealer beløp seg til kr 10 093 000. Det opprinnelige budsjettet var på kr 9 676 000. Differansen på kr 417 000 (4,1 %) skyldes i det vesentlige nødvendig utredninger for brann sikkerhet, merkostnader for brannhemmende vinduer i fellesarealer, endring i pussmengde, tillegg malingsarbeid m.m., som ikke var beregnet inn i det opprinnelige tilbudet.

Sameiet fikk i oktober etter en rapporteringsprosess til Enova utbetalt tilskudd i henhold til søknad på kr 1,4 mill.

Innenfor totalbudsjettet har det vært rom for å dekke alle kostnader i forbindelse med prosjektet, inkludert merkostnader til brannhemmende vinduer i motstående hjørner i seksjoner der vinduer ble skiftet, oppussingskostnader i leiligheter pga. vannskader etter lekkasjene, utbedring av innvendige betongsprekker, etableringsgebyr, renter og avdrag på felleslånet (IN-lånet) fra 1. mars fram til 1. september 2020, honorar til revisor for nødvendig revisjon av budsjett/regnskap for fasadeoppussingen (som var en betingelse for godkjenning av Enova-tilskuddet).

Seksjonseierne hadde valgt mellom å betale inn sin andel av fasadeoppussingen som et engangsbeløp eller å nedbetale månedlig på et felleslån. De som har valgt felleslån, kan løse inn sin del av lånet i sin helhet pr. 31.12. hvert år.

## Øvrig drift og vedlikehold

- Mange av seksjonene benyttet seg av muligheten til å skifte vinduer i forbindelse med fasadeoppussingen. 89 vinduer og 12 balkongdører ble skiftet ut. Fire seksjoner gikk sammen om å skifte inngangsdører i forbindelse med prosjektet. Seksjonseierne bekostet selv utskiftningen av vinduer og dører. Bestillinger og gjennomføringen ble håndtert av styret gjennom Selvaag Prosjekt AS / VD Montasje.
- I henhold til årsmøtevedtak 2020 ble det gjennomført anbudsprosess og valg av leverandør for rørfornyelse av bunnledninger. Tilbud ble innhentet fra TT-Teknikk og Olimb; TT-Teknikk leverte det gunstigste tilbudet og ble valgt. Arbeidet gjennomføres i uke 27 i 2021.
- Styret har inngått rammeavtale med rørleggerfirmaet Vann-Teknikk AS. Firmaet opprettholdt sitt tilbud fra 2019 på skifte av ekspansjonstank. Leveringsvansker pga. koronasituasjonen forsinket installering til januar 2021.
- Vannlekkasje fra radiatorrør ble oppdaget i 10. etasje i A-fløyen i november. Utbedringsarbeid ble håndtert av If. Seksjonseier dekket selv egenandelen.
- Heisdriften har vært mindre stabil enn i 2019, og vi har igjen hatt noen situasjoner med heisstopp og hasteinnkalling av servicetekniker. Reparasjon og service på heisen beløp seg i 2020 til ca. kr 80 000. Det er svært viktig at man ikke belaster heisen ved å presse inn store gjenstander, sette stoppere i heisåpningen for å holde heisdøren åpen, dra i døren før heisen har stoppet osv.
- Ny tørketrommel (Electrolux) ble levert i januar 2020.

## Avfallshåndtering

Vi har fortsatt problemer med avfall i og ved papirdunkene. Containerne fylles opp av store kartonger og ubrettet pappemballasje, ofte også plast, isopor og restavfall. Ofte har styret selv vært nødt til å rydde i avfall og papirdunker. Vi oppfordrer alle til selv å kjøre bort gjenstander og større pappkartonger og isopor til gjenbruksstasjonen.

## Dugnader

*Dokumentet er elektronisk signert*



Vi har gjennomført én dugnad over i september 2020. Vi holdt fram med arbeidet med å kutte ned og beskjære trær og busker, og det ble ryddet etter fasadeoppussingen. Flere sameiere fortsatte hagearbeidet på eget initiativ i tiden etter dugnaden. Vi fikk gjort mye, men vi i styret skulle fortsatt ønske oss at flere bidrar til felles innsats for miljøet. Det er ennå mange trær og busker som må kuttes/fjernes, og det vi ikke klarer å ta på dugnad, må vi ha eksternt hjelp til.

#### **Andre aktuelle saker:**

##### **Rettslige prosesser i sameiet**

Vi viser til tidligere utsendt informasjon fra styret, årsmeldinger og årsmøter angående tvist mellom en seksjonseier og sameiet.

Det ble ført to saker i forliksrådet i januar 2020. Sakene ble innstilt av forliksrådet. Gjennom sine to firma sendte seksjonseieren videre i 2020 inn fire søksmål med erstatningskrav mot sameiet. Tre av sakene er innstilt.

Samme seksjonseier anla sak mot sameiet om erstatningskrav og overprøving av vedtak om å endre fordelingsnøkkelen for felleskostnadene (årsmøtevedtak 2015). Sameiet vant saken i tingretten i august 2020 (dom/kjennelse ble anket, men på tidspunkt for årsmøtet 2021 er saken avsluttet).

Etter en lang inndrivingsprosess av skyldige, idømte saksomkostninger m.m. ble det i april 2020 besluttet tvangssalg av seksjonseierens eierseksjon. Tvangssalget ble hevet i desember 2020 da seksjonseieren under protest betalte det han skyldte sameiet på dette tidspunktet.

Den omfattende pågangen fra seksjonseieren til styret og til nåværende og tidligere styremedlemmers private e-postadresser har ikke avtatt. Styret har i løpet av de siste årene sendt flere henvendelser om at denne pågangen må opphøre, og flere advarsler om at konsekvensene av fortsatt pågang kan føre til at seksjonseieren pålegges å selge sin seksjon i sameiet. Dessverre har ikke pågangen opphørt eller minsket. Styret vedtok følgelig i november 2020 et salgspålegg der seksjonseieren pålegges å selge sin seksjon innen et halvt år.

##### **Ladepunkter for el-biler**

Styret har i samarbeid med Gullkroken 7 og 9 undersøkt mulighet for etablering av ladepunkter på felles parkeringsområde. Leverandør av tilsvarende i Hoffsvæien 43-45 ble kontaktet for befaring. De foretok en analyse for å avklare eksisterende strømkapasitet. Den viste at det er rikelig tilgang på strøm til å betjene ladepunkter. Et uforpliktende tilbud bekreftet at etablering vil bli svært kostbart og kreve en organisasjon som de tre sameiene måtte ha felles ansvar for. Styrene ble enige om ikke å gå videre med saken.

##### **Arbeidsmiljø**

Arbeidsmiljøet i styret er meget godt. Det er likevel svært belastende og ikke minst tidkrevende å håndtere all pågang og prosesser i forbindelse med konfliktsituasjonen mellom sameiet og den ene seksjonseieren.

##### **Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

##### **Økonomi**

Utgifter i forbindelse med fasadeoppussingen fremkommer av regnskapet. Det ble ikke budsjettert for disse kostnadene i 2020 siden fasadeoppussingen ikke var vedtatt på tidspunktet da budsjettet ble vedtatt. Andre utgifter til reparasjoner og vedlikehold beløp seg i 2020 til kr 135 000. Utgifter til drift og reparasjon av heis var den største utgiftsposten.

Det ble budsjettert for kr 30 000 til juridiske honorar i 2020. Kostnadene til juridisk bistand beløp seg til kr 308 793. Det ble ikke budsjettert for utgifter til rettsaker for 2020 siden disse kostnadene ikke er forutsigbare og påregnelige kostnader knyttet til sameiets drift. På tidspunktet da budsjettet for 2020 ble vedtatt, var det kun to forliksklager som var kjent.

*Dokumentet er elektronisk signert*



Advokatkostnadene gjelder juridisk bistand i sak i forliksrådet i januar 2020, egenandel i ovennevnte sak i tingretten i august 2020, med påfølgende anke til lagmannsretten samt inndrivingskostnader for idømte, skyldige saksomkostninger. Det er ikke påløpt andre juridiske utgifter enn de som er knyttet til nevnte rettsaker/seksjonseier.

Regnskapet viser et årsresultat på kr -2 083 078. (kr - 8 462 567 eksklusive innbetalinger på IN-lånet)- Selskapet har negativ egenkapital som følge av låneopptak til rehabilitering av fasader. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet. Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett for inneværende år.

Fellesutgiftene ble ikke regulert i 2020, men på bakgrunn av brenselutgiftene i 2019, ble innbetaling til fjernvarme økt med 5 %. Det var ingen kapitalinnkallinger relatert til drift, kun ekstraordinær innbetaling på IN-lånet for å finansiere fasadeoppussingen.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

#### **Godtgjørelser til styrets medlemmer**

I henhold til vedtak på årsmøtet i 2020 ble honorar på kr 80 000 fordelt på styremedlemmene i desember 2020.

#### **Eierskifter**

Det har vært ett eierskifte 2020.  
Styret ønsker ny seksjonseier velkommen!

#### **Takk**

Styret takker sameiere som har bidratt til fellesskap og naboskap, spesielt dugnadsgjengen som sørger for trivsel i fellesarealene og uteområdene. En særlig takk til dere som bidro med «koronavasking» i mars-aprill!

Oslo, 26. april 2021

---

Marit Røine /s/  
styreleder

---

Siri Hagen /s/  
styremedlem

---

Hans-Otto Halvorsen /s/  
styremedlem

---

Anne Mossige /s/  
styremedlem

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Styrets årsbere...

Name  
**Mossige, Anne**

Date  
**2021-04-29**

Identification

 **bankID** Mossige, Anne

Name  
**Halvorsen, Hans Otto**

Date  
**2021-04-29**

Identification

 **bankID** Halvorsen, Hans Otto

Name  
**Røine, Marit**

Date  
**2021-04-29**

Identification

 **bankID**  
PA MOBIL Røine, Marit

Name  
**Hagen, Siri**

Date  
**2021-04-29**

Identification

 **bankID**  
PA MOBIL Hagen, Siri



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))