



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 794 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 79/81
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 050 452	2 660 788
Sum inntekter		3 050 452	2 660 788
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	171 150
Annen driftskostnad		2 405 240	2 376 747
Sum kostnader		2 519 340	2 547 897
Driftsresultat		531 112	112 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 275	5 712
Sum finansinntekter		2 275	5 712
Annen finanskostnad		30 212	45 316
Sum finanskostnader		30 212	45 316
Netto finans		-27 937	-39 604
Ordinært resultat før skattekostnad		503 175	73 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		503 175	73 286
Årsresultat		503 175	73 286
Totalresultat		503 175	73 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		503 175	73 286
Sum overføringer og disponeringer		503 175	73 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		137 711	257 400
Sum fordringer		137 711	257 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 145	1 688 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 145	1 688 638
Sum omløpsmidler		1 726 856	1 946 038
SUM EIENDELER		1 726 856	1 946 038

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		761 092	257 917
Sum opptjent egenkapital		761 092	257 917
Sum egenkapital		761 092	257 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		747 947	1 011 120
Sum annen langsiktig gjeld		747 947	1 011 120
Sum langsiktig gjeld		747 947	1 011 120
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 312	57 776
Leverandørgjeld		153 796	536 111
Annen kortsiktig gjeld		59 709	83 114
Sum kortsiktig gjeld		217 817	677 001
Sum gjeld		965 764	1 688 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 726 856	1 946 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 903350

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 794 311
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKVEIEN 79/81
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.08.2022



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 050 452	2 660 788
Sum inntekter		3 050 452	2 660 788
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	171 150
Annen driftskostnad		2 405 240	2 376 747
Sum kostnader		2 519 340	2 547 897
Driftsresultat		531 112	112 890
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 275	5 712
Sum finansinntekter		2 275	5 712
Annen finanskostnad		30 212	45 316
Sum finanskostnader		30 212	45 316
Netto finans		-27 937	-39 604
Ordinært resultat før skattekostnad		503 175	73 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		503 175	73 286
Årsresultat		503 175	73 286
Totalresultat		503 175	73 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		503 175	73 286
Sum overføringer og disponeringer		503 175	73 286



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		137 711	257 400
Sum fordringer		137 711	257 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 145	1 688 638
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 589 145	1 688 638
Sum omløpsmidler		1 726 856	1 946 038
SUM EIENDELER		1 726 856	1 946 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		761 092	257 917
Sum opptjent egenkapital		761 092	257 917



Sum egenkapital	761 092	257 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	747 947	1 011 120
Sum annen langsiktig gjeld	747 947	1 011 120
Sum langsiktig gjeld	747 947	1 011 120
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 312	57 776
Leverandørgjeld	153 796	536 111
Annen kortsiktig gjeld	59 709	83 114
Sum kortsiktig gjeld	217 817	677 001
Sum gjeld	965 764	1 688 121
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 726 856	1 946 038



Organisasjonsnr: 976 794 311
SAMEIET PARKVEIEN 79/81

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 2022

Sameiet Parkveien 79/81

Digitalt årsmøte avholdes 1. juli - 4. juli 2022

Selskapsnummer: 7434





Velkommen til årsmøte i Sameiet Parkveien 79/81

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 4. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7434>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Parkveien 79/81



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnhild Klemsdal og Elizabeth Ann Hartmann

Sak 3

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.

Vedlegg

1. Årsrapport.docx.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Styrets innstilling

Samme sum som tidligere år og som budsjettet for året 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Siri Anne Martinsen
Nåværende styreleder

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elizabeth Ann Hartmann
Nåværende styremedlem
- Hans-Ottar Riiser
Nåværende styremedlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag Toven
Nåværende varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Siri Anne Martinsen	Breidablikkveien 24
Nestleder	Elizabeth Ann Hartmann	Guldbergs Vei 13
Styremedlem	Ragnhild Klemsdal	Bestumveien 63 A
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Varamedlem	Dag Toven	Parkveien 81

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Parkveien 79/81

Sameiet består av 71 seksjoner.

Sameiet Parkveien 79/81 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976794311, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Parkveien 79

Parkveien 81

Gårds- og bruksnummer:

211 218 219

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

Sameiet Parkveien 79/81 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt fem styremøter i løpet av styreperioden. Alle møtene er avholdt digitalt. I tillegg er en rekke saker behandlet per e-post.

Siden det ikke er noen store saker på agendaen til årsmøtet, har styret valgt å avholde årsmøtet digitalt.

Har du innspill eller spørsmål til styret, så vil vi gjerne høre fra deg.

Vibbo

Styret har i løpet av 2021/2022 tatt i bruk OBOS sin digitale kommunikasjonsplattform Vibbo. Vibbo har:

- nyheter og oppslag fra styret (med mulighet for e-post og sms varsling)
- nyttig informasjon om ulike temaer som bestilling av nøkler, støy, oppussing mv.
- en meldingsfunksjon til styret, som gir god oversikt.

For å effektivisere styrearbeidet og ha best mulig oversikt, foretrekker styret å motta henvendelser i Vibbo. Styret oppdaterer informasjonsdelen fortløpende ut fra de henvendelsene som vi får. Jo flere spørsmål styret får fra beboere, dess bedre kan vi utvikle informasjonen. Ikke nøl med å ta kontakt.

Vibbo viser seg også å være et nyttig verktøy for å nå ut i forbindelse med akutt situasjoner, f.eks. da en rørlegger hadde glemt å skru på vannet igjen etter arbeidet og flere beboere ikke fikk vanntilgang på kvelden. Ingen visste hvem som hadde hatt rørlegger. Styret sendte ut en melding i Vibbo, og få minutter etter tok eier og rørlegger affære.

Registrering på Vibbo gjøres på vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app på mobiltelefon.

Visste du at hvis du registrerer leietakere i Vibbo, så får de tilgang slik at du som utleier, ikke trenger å viderefordre informasjon? – Styret oppfordrer alle som leier ut leiligheten sin, å registrere leietakere.

HMS-arbeid

Den 15. juli gjennomførte representant for styret sammen med vaktmester en HMS-gjennomgang av sameiets fellesområder. Som utgangspunkt ble styrets dokument for internkontroll benyttet. Det ble ikke avdekket alvorlige mangler, men styret ønsker å følge opp enkelte forhold. Blant annet har styret besluttet å skifte ut røykvarslerne i sameiet, samt plassere ut brannslukkingsapparat i vaskekjeller.

Styret vil i 2022 ta i bruk OBOS sin forbedrede, digitale HMS-funksjon for å sikre en fortsatt tett HMS-oppfølging av sameiets fellesområder fremover. Denne nye, digitale HMS-funksjonen vil erstatte styrets tidligere dokument for internkontroll.



Vi minner om at den enkelte seksjonseier er ansvarlig for det elektriske, rørene og brannsikringen i egen leilighet.

Fiber

Styret har ikke vært fornøyd med Telia sine internettjenester med tanke på pris og leveranse. På den bakgrunn ble det innhentet tre konkurrerende tilbud.

Styret valgte Home Net fordi de var villig til å etablere fiber uten kostnad for sameiet.

Home Net gir også mulighet for mer fleksibilitet for den enkeltes tv- og internettbehov. HomeNet samarbeider med RiksTV som tilbyr en rekke ulike kanalpakker. Den enkelte beboer kan selv velge å abonnere på en TV pakke fra RiksTV eller kun benytte NRK kanalene, kostnadsfritt.

Basishastigheten blir 100/100 mbps kollektivt til kr 199 – som vil være tilstrekkelig hastighet for «normalbrukeren». (Hastigheten kan oppgraderes valgfritt til 500 mbps for kr 99 og 1000 mbps for kr 199.)

Home Net innebærer besparelser for sameiet og den enkelte.

Home Net er også kjent for god kundeservice.

Oppussing av oppganger

Etter en grundig undersøkelse av markedet, besluttet styret å ta kostnaden med å få gulvene i inngangspartiene og trappeoppgangene fagmessig pusset opp. Arbeidet, som ble gjennomført i februar 2022, innebar at gulvene ble slipt og sprekker ble tettet, før gulvene til slutt ble impregneret.

Vi ble veldig fornøyd med resultatet og håper at alle forsøker å tørke godt av seg på beina på mattene som nå er lagt ut i inngangspartiene, slik at vi bevarer resultatet lengst mulig. Mattene vil for øvrig bli skiftet ut og erstattet med rene med jevne mellomrom.

Neste trinn på oppussingen blir å få malt veggene i hovedinngangene. Styret har vurdert ulike farger og det vil bli malt noen fargeprøver i begge oppgangene slik at vi får et bedre grunnlag for å foreta endelig fargevalg.

Parkeringsplasser

Styret får inntekter som følge av utleie av parkeringsplasser. P.t. er det ingen ledige plasser.

Søppelbrønner

Styret er veldig fornøyd med de nye, underjordiske søppelbrønnene. Imidlertid har det ikke latt seg gjøre å finne en fullgod låsemekanisme.

Styret ber om at alle låser etter å ha kastet søppel. Vi ber om at også leietakere



informeres særskilt om det.

Det er viktig med god sortering av avfallet. Papp og papir må brettes og kastes i egen beholder. Vær nøye med å ikke blokkere nedkastluken.

Styret har inngått en avtale med Parkveien 80 og deres beboere som betaler årlig leie for bruk av søppelanlegget (i tillegg til at de bidro med en andel av anleggskostnaden).

Ventilasjon

Alle ønsker et godt inn klimaet i sin leilighet. Ulovlig tilkoblede vifter til sameiets fellesanlegg, på bad og kjøkken, kan medføre at lukt og røyk fra andres leilighet oppleves sjenerende.

For at det ikke skal oppstå kondens på vegger og tak, anbefales det å holde lav innetemperatur og å la alle lufteluker og luftespalter i vinduene stå åpne.

Leilighetsnummere

For å få bedre oversikt over leilighetene og eiere opp mot plantegningene, ber styret alle seksjonseiere om å inn i Vibbo, og sende styret nummeret som står skrevet (med store tall, bak evt. påklitrede papirer) på innsiden av sikringsskapet sitt, til styret.

Så snart tilbakemelding er mottatt vil det bli utarbeidet en fullstendig oversikt slik at styret alltid har en komplett og oppdatert oversikt. Det er særlig viktig hvis det oppstår akutte situasjoner, med behov for rask kontakt med eier og/eller leietaker av leiligheten.

Fremtidig vedlikehold

Styret ser at særlig heiser, glasstak i trappeoppgangene, rørfornyning av bunnledninger og ventilasjon kan bli fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Den nærmere prioriteringen vil bero på levetid/behov, økonomi, arbeidsbelastningen i styret og andre vedlikeholdsbehov som kan dukke opp i et så vidt gammelt bygg, som fra 1939.

Oversikt over vedlikeholdstiltak som er utført i sameiet opp gjennom årene:

- 2022: Sliping og impregnering av gulv i hovedinngang og trapper.
- 2021: Underjordisk søppelanlegg.
- 2019/20: Fasaderehabilitering, maling og utskiftning av vinduer og balkongdører. Etablering av parkeringsplasser for utleie.
- 2017: Montering av selvlysende nødutgangskilt og etasjenummer
- 2016: Nye hovedinngangsdører, postkasser, porttelefoner og callingtablå
- 2015: Fjerning av brannfarlige tørkeskap og oppussing av tørkerommene i fellesvaskeriene
- 2015: Utskiftning av alle lamper i fellesområdene (inkl. bevegelsessensorer)
- 2012/13: Rehabilitering av takterrasser
- 2010: Utskiftning av tak



- 2009/10: Utskiftning av kaldt- og varmvannsrør i kjelleren
- 2009/10: Etablering av fjernvarme
- 2007: Maling av oppgangene
- 2004: Utskiftning av felles soilrør samt kaldt- og varmtvannsrør til bad og kjøkken
- 2003: Utskiftning av gulvbelegg i korridorene
- 1986/87: Utskiftning av vinduer og fasaderehabilitering, maling av oppgang.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 050 452.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering vedr. avfallsbrønner til Parkveien 80 og parkeringsleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 519 340.

Resultat

Årets resultat på kr 503 175 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 509 039.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 273 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune



Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Parkveien 79/81.

Lån

Sameiet Parkveien 79/81 har 1 lån i DNB.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 79/81

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkveien 79/81.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S2V6F-7C1K-ZFIB8-6LY6Z-01AHC-SVB5K



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-07-07 14:55:17 UTC



Penneo Dokumentnøkket: S2V6F-7CJ1K-ZFIB8-6LY6Z-01AHC-SVB5K

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>



SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 681 100	2 645 580	2 691 000	2 681 000
Andre inntekter	3	369 352	15 208	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 050 452	2 660 788	2 691 000	2 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-100 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 350	-10 016	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-117 888	-114 623	-119 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-6 577	-3 973	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-363 934	-831 332	-273 000	-273 000
Forsikringer		-124 529	-115 597	-123 000	-134 500
Kommunale avgifter	9	-393 944	-349 507	-356 100	-404 931
Energi/fyring	10	-756 788	-347 142	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 117	-302 971	-315 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-323 113	-301 588	-392 500	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 519 340	-2 547 897	-2 361 750	-2 427 081
DRIFTSRESULTAT		531 112	112 890	329 250	253 919
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 275	5 712	0	0
Finanskostnader	13	-30 212	-45 316	-33 500	-22 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 937	-39 604	-33 500	-22 500
ÅRSRESULTAT		503 175	73 286	295 750	231 419
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		503 175	73 286		



SAMEIET PARKVEIEN 79/81
ORG.NR. 976 794 311, KUNDENR. 7434

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 948	130
Forskuddsbetalte kostnader		88 981	257 270
Andre kortsiktige fordringer	15	46 782	0
Driftskonto OBOS-banken		632 666	684 277
Sparekonto OBOS-banken		956 479	1 004 361
SUM OMLØPSMIDLER		1 726 856	1 946 038
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 726 856	1 946 038
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		761 092	257 917
SUM EGENKAPITAL		761 092	257 917
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	747 947	1 011 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		747 947	1 011 120
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 709	32 515
Leverandørgjeld		153 796	536 111
Påløpte renter		4 312	5 935
Påløpte avdrag		0	51 842
Annen kortsiktig gjeld		0	50 599
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 817	677 001
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 726 856	1 946 038
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 21.04.2022

Styret i Sameiet Parkveien 79/81

Siri Anne Martinsen/s/

Ragnhild Klemsdal /s/

Hans-Ottar Riiser /s/

Elizabeth Ann Hartmann/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2 437
Felleskostnader	428
Kabel-tv	243 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 681
	100

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Parkeringsleie	122 250
----------------	---------



Fakturering vedr. avfallsbrønner til Parkveien 80	247 102
SUM ANDRE INNTEKTER	369 352

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 350.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 577
SUM KONSULENTHONORAR	-6 577

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Kostnadsføring prosjekt fasade- og balkongrehabilitering jf. note 14	-230 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-230 000
Drift/vedlikehold bygninger	-50 973
Drift/vedlikehold elektro	-43 910
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 051
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-363 934

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-243 263
Feieavgift	-9 405
Renovasjonsavgift	-141 276
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-393 944

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 330
Fjernvarme	-694 458
SUM ENERGI / FYRING	-756 788

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-17 982
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 776
Vaktmestertjenester	-285 396
Andre fremmede tjenester	-408
Trykksaker	-608
Andre kontorkostnader	-630
Porto	-1 835
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 428
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-323 113

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 118
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
SUM FINANSINNTEKTER	2 275

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-30 203
Renter på leverandørgjeld	-9
SUM FINANSKOSTNADER	-30 212

NOTE: 14**REHABILITERING**

Arkitekthonorar, Arkitekt Magnus Fjogstad	150 000
Prosjektledelse, BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS	374 063
Vedtak, Plan- og bygningsetaten	45 270
Klever Service	48 750
Conservo Miljø	396 644
Assistent Partner AS	52 631
Hovedentreprenør Front entreprenør AS	6 787
	490
SUM KOSTNADER REHABILITERING	7 854
	848
Kostnadsføring prosjekt tidligere år	-7 624
	848
Kostnadsføring prosjekt 2021, jf. note 8	-230 000
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelbetalt for vaktmestertjenester mars og april 2021 til Kjøp tid AS	46 782
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	46 782

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,35 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2010	-4 700 000
Nedbetalt tidligere	3 688 880
Nedbetalt i år	263 173
	-747 947
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-747 947

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker kan bestilles hos OBOS. Du finner nærmere informasjon på: <https://vibbo.no/parkveien-7981>, under Temaer. Her finner du også informasjon om bestilling av postkasseskilt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1455794. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 1.07.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.07.22

Selskapsnummer: 7434 **Selskapsnavn:** Sameiet Parkveien 79/81

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ragnhild Klemsdal og Elizabeth Ann Hartmann</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Siri Anne Martinsen

Styremedlem (2 skal velges)

Elizabeth Ann Hartmann

Hans-Ottar Riiser

Varamedlem (1 skal velges)

Dag Toven

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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