



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 891 452  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN  
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

### 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, 04.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 436 468	5 457 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 436 468</b>	<b>5 457 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		162 395	135 288
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 975	
Annen driftskostnad		5 281 064	2 742 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 476 433</b>	<b>2 877 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>960 035</b>	<b>2 579 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		683	4 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>683</b>	<b>4 239</b>
Annen finanskostnad		671 233	800 332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>671 233</b>	<b>800 332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-670 550</b>	<b>-796 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 485	1 783 112
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 578 371	93 578 371
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		626 525	
Sum varige driftsmidler		94 204 896	93 578 371
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		94 204 896	93 578 371
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		830 897	183 245
Sum fordringer		830 897	183 245
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 518	2 278 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 518	2 278 245
Sum omløpsmidler		988 415	2 461 490
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 044 746	27 755 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 044 746</b>	<b>27 755 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 344 746</b>	<b>28 055 261</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		38 900 240	39 629 801
Øvrig langsiktig gjeld		27 427 500	27 427 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 327 740</b>	<b>67 057 301</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 327 740</b>	<b>67 057 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 050	3 572
Leverandørgjeld		430 787	160 403
Skyldige offentlige avgifter		1 711	1 711
Annen kortsiktig gjeld		84 276	761 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>520 825</b>	<b>927 299</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>66 848 565</b>	<b>67 984 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429937

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 891 452  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN  
Forretningsadresse: 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: Elisabeth Salvesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2022

#### 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, 15.06.2022



Organisasjonsnr: 988 891 452  
BORETTSLAGET PARKSIDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 436 468	5 457 144
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 436 468</b>	<b>5 457 144</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		162 395	135 288
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 975	
Annen driftskostnad		5 281 064	2 742 651
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 476 433</b>	<b>2 877 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>960 035</b>	<b>2 579 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		683	4 239
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>683</b>	<b>4 239</b>
Annen finanskostnad		671 233	800 332
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>671 233</b>	<b>800 332</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-670 550</b>	<b>-796 093</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		289 485	1 783 112
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>



Organisasjonsnr: 988 891 452  
BORETTSLAGET PARKSIDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		93 578 371	93 578 371
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		626 525	
Sum varige driftsmidler		94 204 896	93 578 371

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		94 204 896	93 578 371
-------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		830 897	183 245
Sum fordringer		830 897	183 245

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		157 518	2 278 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		157 518	2 278 245

Sum omløpsmidler		988 415	2 461 490
------------------	--	---------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		300 000	300 000
Sum innskutt egenkapital		300 000	300 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	28 044 746	27 755 261
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>28 044 746</b>	<b>27 755 261</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 344 746</b>	<b>28 055 261</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 900 240	39 629 801
Øvrig langsiktig gjeld	27 427 500	27 427 500
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>66 327 740</b>	<b>67 057 301</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>66 327 740</b>	<b>67 057 301</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 050	3 572
Leverandørgjeld	430 787	160 403
Skyldige offentlige avgifter	1 711	1 711
Annen kortsiktig gjeld	84 276	761 614
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>520 825</b>	<b>927 299</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>66 848 565</b>	<b>67 984 600</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>



Organisasjonsnr: 988 891 452  
BORETTSLAGET PARKSIDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5898 Parksiden Borettslag





## Til andelseierne i Parkside Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Sagenehjemmet.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Parkside Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Parksiden Borettslag  
avholdes torsdag 2. juni 2022 kl. 18.00 i Sagenehjemmet.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fusjon av Borettslagene Morgo og Parksiden. Forslag fra styreleder
- B) Konsekvenser ved brudd på Husordensreglene. Forslag fra styreleder
- C) Forslag om ny styreleder. Forslag fra andelseier.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.05.2022  
Styret i Parksiden Borettslag

Sigurd I Solem/s/      Stian Wollebæk Andersen/s/      Sophie Schönfeldt Karlsen/s/

Lars Amund Lien/s/      Torbjørn Trane/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt</b>
Leder	Sigurd I Solem	2021-2022
Styremedlem	Stian Wollebæk Andersen	2020-2022
Styremedlem	Sophie Schönfeldt Karlsen	2021-2023
Styremedlem	Lars Amund Lien	2021-2023
Styremedlem	Torbjørn Trane	2021-2023

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Parksiden Borettslag

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

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

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

Parksiden Borettslag har ingen faste ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

I styremøtene har disse sakene vært de viktigste:

1. Flytting av sykkelbod til sydenden av bygget.
2. Nytt søppelanlegg.
3. Nye markterrasser for de 10 leilighetene i 1 etasje.
4. Omlegging av stikkvei, beplantning på fasadene sør og vest.
5. Nytt brannalarmanlegg.
6. Fusjon av de to Borettslagene.
7. Strømpriser.

### 1. Flytting av sykkelbod.

Styret er fornøyd med plasseringen av den nye sykkelboden, den har fått en fin plassering på sydenden av bygget.

Vi fikk dessverre en merkostnad grunnet at trærne skulle skjermes og også gangveien måtte derfor justeres noe.

### 2. Nytt søppelanlegg.

Nytt søppelanlegg er montert og fungerer som planlagt. Med litt mer tid vil beplantningen også skjerme de tilliggende markterrasser som ønsket.

### 3. Nye markterrasser mot vest.

De nye markterrassene er ferdigstilt og ser ut til å fungere utmerket.

### 4. Stikkvei og beplantning.

Stikkveien på sydenden av inngangspartiet er flyttet og asfaltert og vi har plantet med busker som trenger noe tid for å gi den skjermingen som er tilsiktet.

Inngangspartiet har også fått en ansiktsløftning, her gjenstår noe arbeid som skal tas i 2022. Dette var ikke en budsjettert kostnad, men vedtatt i styret mens anleggsgartnerne var i gang med arbeidet.

### 5. Nytt brannalarmanlegg.

Firesafe as vant anbudsrunder på å anlegge vårt nye brannalarmanlegg og har i skrivende stund begynt monteringen i våre fellesanlegg. Senere i april og mai måned må de inn i alle leilighetene. Styret har inngått en 6 års avtale.

### 6. Fusjon av de to Borettslagene Morgo og Parksiden.

Det medfører kostnads besparelser å fusjonere de to Borettslagene, styret forslår derfor dette og saken kommer til votering på Årsmøtet. 2/3 flertall er nødvendig.

Se sak under punkt 5 i innkallingen.

### 7. Strømpriser.

Strømprisene økte kraftig mot slutten av fjoråret og det høye prisnivået har som kjent fortsatt inn i 2022.

Styret har jevnlig møter og kommuniserer godt sammen. Grunnet Covid ble det i 2021 ikke arrangert noen dugnad i Borettslaget.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 5 620 277.

Dette er ca kr 498 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning mot MorGo da årsregnskapet viser for lite innbetalt akonto. Dette fremgår av note 2

Andre inntekter består av parkeringsleie.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 476 433.

Dette er ca kr 1 558 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsarbeider utendørs med nytt søppelskur og sykkelparkering. Her var det budsjettet med kr 800 000, mens kostnader beløp seg til ca kr 1,25 millioner. Her er da også merkostnadene ved inngangspartiet medtatt. Videre økte kostnader for strøm og fjernvarme betydelig mot slutten av året, noe som medførte ca kr 763 000 høyere kostnader enn budsjettet.

De kommunale avgiftene ble lavere enn forventet, det samme gjelder forsikringspremie.

### Resultat

Årets resultat på kr 289 485 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disse utgjorde kr 913 370.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 816 191 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger og ordinære avdrag er kr – 1 440 076.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 467 590 og viser borettslagets likviditet. Borettslagets disponible midler har blitt svært redusert og styret vurderer derfor hvilke tiltak som må iverksettes. Morgo Borettslag har et utestående som de har søkt om lån for å gjøre opp og dette vil bedre vår likviditet.

Vi har ingen større prosjekter på gang og kjører nå med så lave kostnader som mulig. Vi ønsker å få sandblåst rammene rundt vårt inngangsparti og vi vet at heisen vår begynner å bli gammel, ellers er styret meget fornøyd med hvordan det ser ut i og rundt vårt bygg. Renteøkninger vet vi vil komme og andelseierne må være klar over dette.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

Det vises 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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinært vedlikehold av bygningsmassen. Nytt brannvernssystem er budsjettert med kr 140 000.

### 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.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettert med en reduksjon av energikostnader mot 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parksiden Borettslag.

### Lån

Parksiden Borettslag har tre lån i OBOS med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22.

Det vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Parksiden

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Parksiden.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: FK1HK-6EJ14-GEDGI-E8UGJ-CCH4O-8B147



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-25 15:11:59 UTC



Penneo Dokumentnr: FK1HK-6EJ14-GEDGI-E8UGJ-CCH4O-8BY47

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 534 191</b>	<b>965 070</b>	<b>1 534 191</b>	<b>467 590</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		289 485	1 783 112	683 000	1 016 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	32 975	0	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	137 312	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-659 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-913 370	-751 303	-641 000	-967 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-816 191	-600 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 066 601</b>	<b>569 121</b>	<b>42 000</b>	<b>49 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>467 590</b>	<b>1 534 191</b>	<b>1 576 191</b>	<b>516 590</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		988 415	2 461 490		
Kortsiktig gjeld		-520 825	-927 299		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>467 590</b>	<b>1 534 191</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 457 816	1 551 635	1 475 016	1 448 424
Innkrevde felleskostnader	2	4 162 011	3 305 509	3 646 984	3 858 576
Andre inntekter	3	450	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 620 277</b>	<b>4 857 144</b>	<b>5 122 000</b>	<b>5 307 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 395	-35 288	-42 000	-19 500
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-32 975	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 721	-11 138	-10 000	-11 500
Forretningsførerhonorar		-107 215	-104 245	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-13 922	-37 364	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 793 630	-185 036	-1 080 000	-390 000
Forsikringer		-143 241	-138 339	-152 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-546 568	-605 662	-620 000	-552 000
Energi/fyring	10	-1 663 293	-719 363	-900 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-509 540	-508 261	-510 000	-511 000
Andre driftskostnader	11	-493 934	-433 243	-368 000	-470 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 476 433</b>	<b>-2 877 939</b>	<b>-3 918 000</b>	<b>-3 544 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>143 844</b>	<b>1 979 205</b>	<b>1 204 000</b>	<b>1 763 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		816 191	600 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>960 035</b>	<b>2 579 205</b>	<b>1 204 000</b>	<b>1 763 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	683	4 239	0	0
Finanskostnader	13	-671 233	-800 332	-521 000	-747 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-670 550</b>	<b>-796 093</b>	<b>-521 000</b>	<b>-747 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>289 485</b>	<b>1 783 112</b>	<b>683 000</b>	<b>1 016 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		289 485	1 783 112		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andre varige driftsmidler	15	626 525	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>94 204 896</b>	<b>93 578 371</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		195 230	183 219
Andre kortsiktige fordringer	16	635 667	26
Driftskonto OBOS-banken		128 374	249 784
Skattetrekkkonto OBOS-banken		918	918
Sparekonto OBOS-banken		28 226	2 027 543
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>988 415</b>	<b>2 461 490</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	17	28 044 746	27 755 261
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 344 746</b>	<b>28 055 261</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	38 900 240	39 629 801
Borettsinnskudd	19	27 427 500	27 427 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>66 327 740</b>	<b>67 057 301</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		430 787	160 403
Skyldige offentlige avgifter	20	1 711	1 711
Påløpte renter		4 050	3 572
MorGo for mye innkrevd prosjekt	21	82 249	572 538
Annen kortsiktig gjeld	22	2 027	189 076
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>520 825</b>	<b>927 299</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 193 311</b>	<b>96 039 861</b>
Pantstillelse	23	93 427 500	120 884 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 23.05.2022  
Styret i Borettslaget Parksiden

Sigurd I Solem/s/

Stian Wollebæk Andersen/s/

Sophie S. Karlsen/s/

Lars Amund Lien/s/

Torbjørn Trane/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 863 984
Felleskostnader	919 872
Avregning	525 755
Kabel-tv	306 000
Oppvarming/varmtvann	300 000
Kabel tv	204 000
Parkering	43 860
Strøm elbil	-800
Kapitalkost. lån 2	1 143 135
Kapitalkostnader på IN-lån	310 773
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	867
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	3 041
Overført til kapitalkostnader	-1 457 816
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 162 671</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-660
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 162 011</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNTEKTER

Parkering	450
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>450</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 869
Påløpte feriepenger	-2 027
Arbeidsgiveravgift	-20 011
Yrkesskadeforsikring	-488
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 395</b>

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 162
Lyberg & Partner, Narud-Stokke	-9 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 922</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Omlegging stikkvei, endret inngangsparti, beplantning mm	-714 593
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-714 593</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-748 889
Drift/vedlikehold VVS	-199 352
Drift/vedlikehold elektro	-19 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 432
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 686
Erstatning v/vannskader	-2 300
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 793 630</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-290 184
Renovasjonsavgift	-256 384
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-546 568</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-525 492
Fjernvarme	-1 137 801
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 663 293</b>

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

Container	-6 880
Skadedyrarbeid	-10 198
Leie vannsuger	-14 350
Verktøy og redskaper (h.sak fuktmåler)	-4 135
Driftsmateriell	-7 058
Lyspærer og sikringer	-1 550
Vaktmestertjenester	-308 917
Renhold ved firmaer	-112 392
Andre fremmede tjenester (IN-gebyr)	-21 740
Trykksaker	-700
Kurs	-1 050
Andre kontorkostnader	-590
Porto	-1 099
Vedlikehold gressklipper/snøfreser	-800
Bankgebyr	-2 475
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-493 934</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	683
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>683</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-515 953
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-140 131
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 094
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 232
Renter på leverandørgjeld	-1 724
Andre rentekostnader	-98
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-671 233</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Gnr.222/bnr.125

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sysselbod	
Tilgang 2021	659 500
Avskrevet i år	-32 975
	626 525
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>626 525</b>

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-32 975****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 912
Til gode fra MorGo, avregning kostnader 2021	525 755
Tilskudd ny sykkelbod, utbetalt 2022	100 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>635 667</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 607 964
Egenkapital fra IN tidligere år	21 712 119
Egenkapital fra IN 2021	816 191
Reduksjon EK fra IN	-2 091 528
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>28 044 746</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS (TIDL. OBOS03)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	111 638	
		-888 362

## OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2010 (2006)

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	-42 300 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 428 754	
Nedbetalt tidligere, IN	630 223	
Nedbetalt i år, IN	8 620 672	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021	635 781	
		-29 984 570

## OBOS BOLIGKREDITT

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig, 2010 (2006)

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	651 826	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	171 509	
Nedbetalt tidligere, IN	13 091 447	
Nedbetalt i år, IN	180 410	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-8 027 308

**SUM PANTELÅN****-38 900 240****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984 -27 427 500

**SUM BORETTSINNSKUDD -27 427 500****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -918

Skyldig arbeidsgiveravgift -793

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 711****NOTE: 21****PROSJEKT**

MorGo innbetalt for mye til prosjekt beplantning, inngangsparti mm -82 249

**SUM UNDERREGNSKAP 1 -82 249**

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 027
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 027</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	38 900 240
Beregnete IN-forpliktelser	20 436 782
<b>TOTALT</b>	<b>86 764 522</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
<b>TOTALT</b>	<b>93 578 371</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

**A) Fusjon av Borettslagene Morgo og Parksiden.** Forslag fra Sigurd Solem  
Forslaget trenger 2/3 flertall.

Begrunnelse for forslaget:

Bygget vårt i Mor Gohjertasvei 23 består av 100 leiligheter, 60 av disse tilhører Borettslaget Parksiden og 40 tilhører Morgo Borettslag.

Enklere drift og mer økonomisk drift er årsaken til styrenes enstemmige forslag om denne fusjonen.

Vi får en forretningsfører, vi får en revisor, vi foreslår å avslutte IN-ordningen ettersom den har en årlig kostnad på kr 30.000. Styret mener behovet for IN-ordningen er borte i og med at den enkelte andelshaver i vårt Borettslag ikke har mer gjeld enn 30 % av verdien, følgelig er vår sikkerhet så god at vi ikke vil kunne tape penger hvis en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. I Morgo Borettslag har ingen større gjeld enn kr 800.000 så her er sikkerheten om mulig enda bedre.

**Forslag til vedtak: Generalforsamlingen instruerer styret til å sette i gang prosessen mot fusjon med Morgo Borettslag. Endelig forslag om fusjon vil ble fremlagt ekstraordinær GF til høsten.**

**B) Konsekvenser ved brudd på Husordensreglene.** Forslag fra styreleder

Hvilke regler skal gjelde når det skjer brudd på våre Husordensregler.

Skal vi ha muntlig advarsel, deretter gult kort og til slutt rødt kort, eller skal det være opp til styret å håndtere de klager som kommer.

Som styreleder ønsker jeg en diskusjon om dette for at vi sammen blir enige om de regler som skal gjelde.

**C) Forslag om ny styreleder.** Forslag fra Silje Muri

Forslaget må sees i sammenheng med punkt 5 Valg av tillitsvalgte. Forslag er tatt inn her med tanke på begrunnelse til forslagsstiller.

Jeg har vært beboer her siden høsten 2019. Jeg har i den forbindelse blitt godt kjent med borettslaget og fått et inntrykk av hvordan det driftes. Gjennom tiden har jeg opplevd at dagens styreleder ikke møter forventningene til hva en styreleder burde være. Bakgrunn for dette er som følgende:

- Styreleder Sigurd Solem er styreleder i både Parksiden Borettslag og Morgo Borettslag (begge i dette bygget), samtidig som han er (største) eier av firmaet Morgo Panorama AS som ønsker å etablere loftsleiligheter i 6. etasje av bygget. Dette kan gi en interessekonflikt for styreleder. Det vises også til at dagens styreleder under søknad for rammetillatelse til Plan- og Bygg har angitt Parksiden Borettslag som tiltakshaver. Riktig tiltakshaver hadde vært Morgo Panorama AS. Søknad om rammetillatelse har blitt innvilget med Parksiden Borettslag som tiltakshaver. Jeg stiller meg svært kritisk til hvilke konsekvenser dette eventuelt kan ha for borettslaget.

BESKYTTET



- Det er manglende informasjonsflyt fra dagens styre til beboere. Dette gjelder f.eks at det har blitt malt i oppgangene uten at dette er varslet til beboerne, meget kort varsel på montering av deksel til nytt brannsystem (varsel kl. 23.20 for en prosess som skulle starte dagen derpå kl. 07.00) og rensing av ventilasjonskanaler som ble vedtatt på fjorårets årsmøte, som verken har blitt gjort eller informert om hvordan dette ligger an.
- Vedr. Maling av oppganger: To stk utførte dette arbeidet, noe som så ut til å være en voksen mann og en tenåring. Aldersmessig er jeg usikker på om tenåringen var mer enn 13-15 år gammel. Valg av utførende er uheldig bruk av arbeidskraft med tanke på reklamasjon og kvalitet på arbeid som utføres.
- Styreleder har i flere tilfeller vært ubehagelig mot beboere, spesielt i forbindelse med viderefremming av klager. Dette gjelder blant annet mot min tidligere nabo som ble skjelt ut av styreleder, og deretter ble truet med utkastelse. Det skal mye til for at et borettslag kan pålegge en beboer tvangskastelse/tvangssalg. Det er selvsagt svært ubehagelig for en beboer å bli truet med utkastelse – noe som sannsynligvis ville skremt de fleste. Det er utrolig trist at styreleders inngripende atferd og temperament skremmer beboerne.
- Sigurd har siden 2017 eid en leilighet i borettslaget. Det er etter borettslagsloven mulig å leie ut en borettslagsleilighet i inntil tre år etter eier selv har bebodd boligen i ett år. Det kan dog søkes dispensasjon til styret. Det oppstår her en interessekonflikt da Sigurd strengt talt søker til seg selv (og dermed innvilger dispensasjon til seg selv). Jeg stiller meg skeptisk til at grunnlag for dispensasjon er oppfylt.

Det kan være fint med et bytte av ledelse over tid. Etter hva jeg er kjent med er det ingen aktuelle beboere som har ønsket å innta rollen som styreleder. På bakgrunn av dette har jeg innhentet et tilbud fra en profesjonell, ekstern styreleder fra Agio Forvaltning. Agio Forvaltning er anbefalt av Huseierne som gir en trygghet. Tilbud følger vedlagt.

Jeg ønsker å trekke frem at dagens styreleder Sigurd også har gjort mye bra for borettslaget – blant annet med markterrasser, nedgravd søppelsystem og ny utvendig sykkelparkering. Siden jeg flyttet hit har det blitt utrolig fint utenfor hos oss, både til trivsel for beboere og for inntrykket av bygget vårt.

**Forslagsstiller ønsker med bakgrunn i overnevnte tekst at generalforsamlingen stemmer frem ny styreleder under sak 5 A.**

BESKYTTET



**FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Sigurd Solem

Lasse Jensen-Aaris (profesjonell, se tilbud neste side)

**B. Som styremedlem for 2 år stiller følgende til valg:**

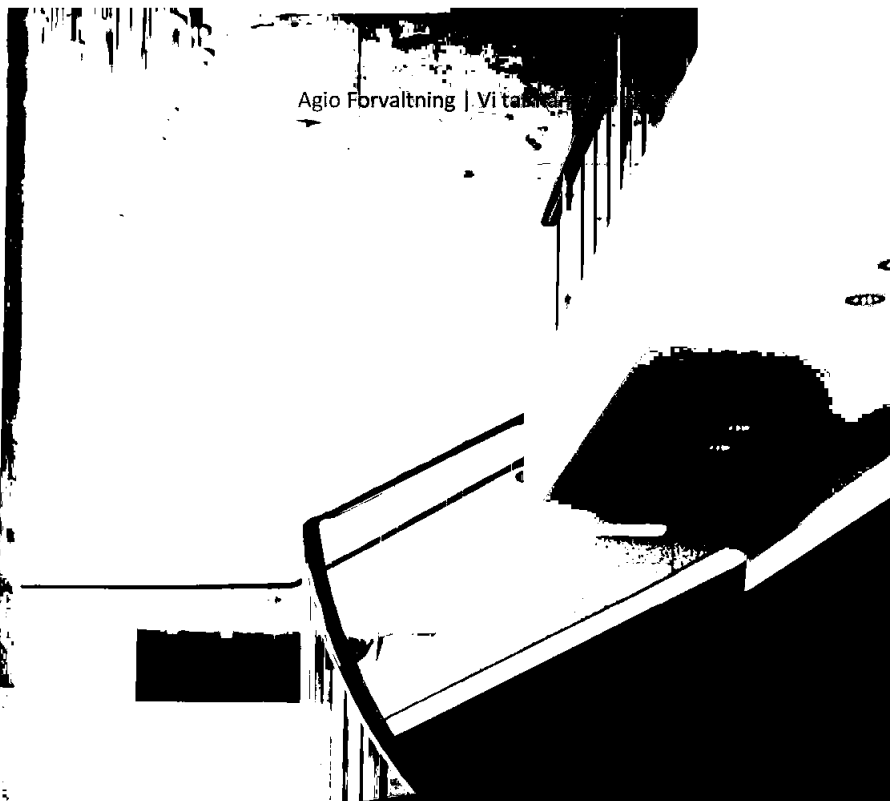
Silje Muri

Jeg ønsker å søke meg inn i styret for å bidra i styrearbeidet. Jeg er svært engasjert og motivert for å gjøre en god jobb for å ivareta beboernes interesser. Jeg ønsker blant annet å ha et stort fokus på informasjonsflyt. Ved at beboerne får god informasjon om pågående prosjekter vil det forhåpentligvis bidra til mindre frustrasjon og økt tilfredshet med styrets arbeid. Jeg tar gjerne i et godt tak for at planlagt arbeid og vedlikehold utføres snarlig og med fornuftige, trygge aktører. Jeg jobber selv som eiendomsmegler og har dermed god kjennskap til både boliger og borettslag. Jeg har forhåpentligvis kunnskap som kan videreføres til at borettslaget vårt tas godt vare på - også med tanke på vedlikehold/oppgraderinger som vil være verdiskapende for leilighetene/beboerne.

Stian Wollebæk Andersen

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreligger det ingen forslag.**

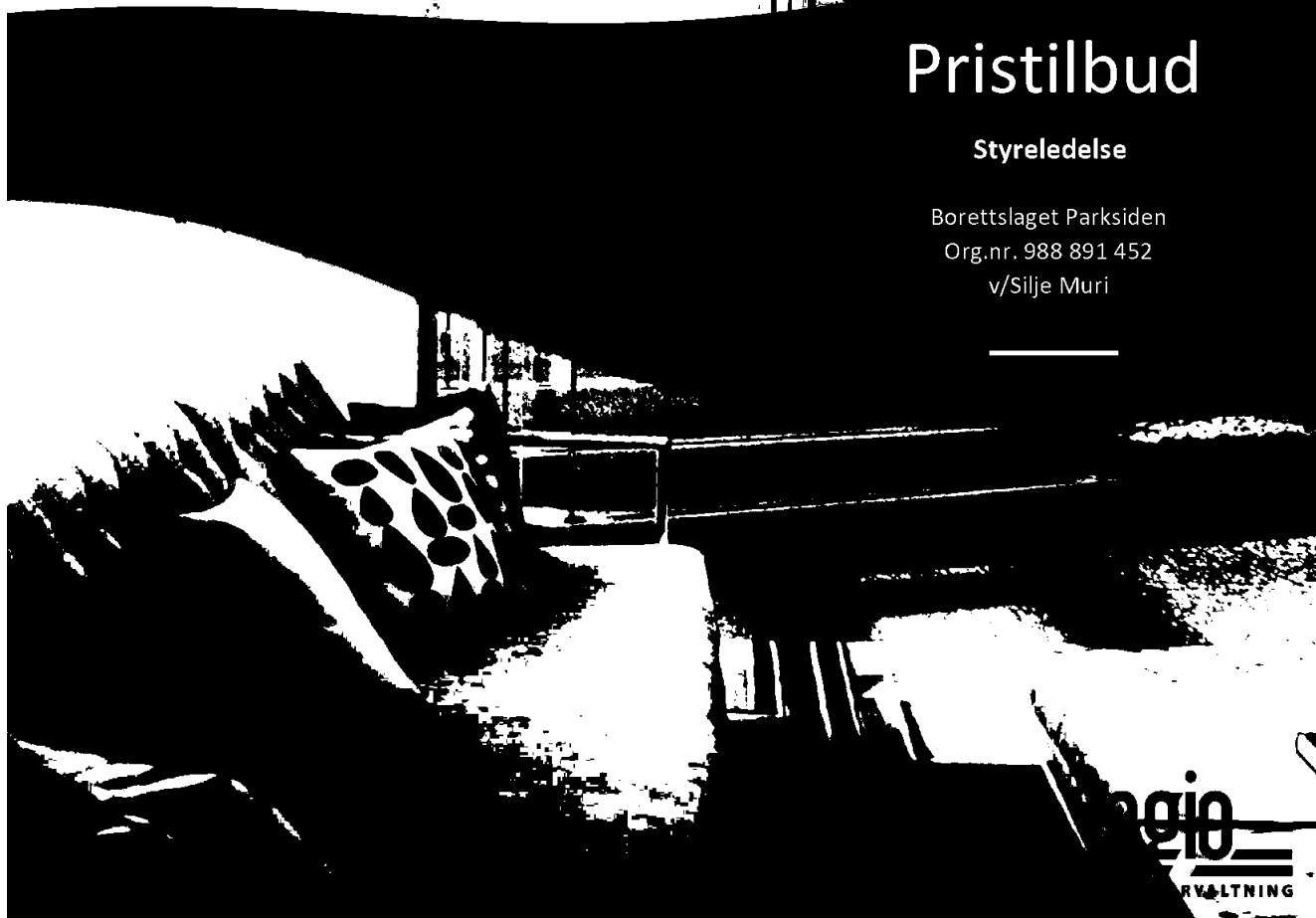
BESKYTTET



# Pristilbud

## Styreledelse

Borettslaget Parksiden  
Org.nr. 988 891 452  
v/Silje Muri





## Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Om oss .....	2
Noe av det vi bistår med .....	3
Vi tar hånd om <i>dine</i> verdier .....	4
...og anbefales av Huseierne!.....	5
Komplett styreledelse .....	6
Vårt tilbud .....	7



## Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få gi tilbud på styreledelse av Borettslaget Parksiden, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

I Agio Forvaltning er vi spesialister på boligforvaltning, forretningsførsel og styreledelse. Med oss med på laget som styreleder er dere sikret riktig kompetanse og erfaring for å ivareta sunn og oversiktlig drift.

Vårt fokus på å kjenne våre kunder og deres behov, gjør oss i stand til å levere effektive og tilpassede løsninger, og en kvalitet i vår styreledelse vi er stolte av.

Vi håper at innholdet i tilbudet er i henhold til de behov Borettslaget Parksiden har vedrørende ekstern styreledelse.

Ikke minst håper vi prisen er så konkurransedyktig at vi kan få i gang et godt samarbeid der alle parter blir fornøyd!

Med utdanning innen økonomi, administrasjon og prosjektarbeid, er jeg teoretisk godt rustet for styreledervervet deres. Jeg har også over ti års erfaring som forvaltningssjef, hvor jeg i mitt virke har rådgitt, gjennomført opplæring for utallige styrer, og forvaltet boligselskaper over hele landet.

Med vennlig hilsen,

Lasse Jensen-Aaris  
Profesjonell styreleder  
Eiendomssjef i Agio Forvaltning  
Konserndirektør i Agio Invest





## Om oss

Agio Forvaltning ble stiftet med et ønske om å tilby tjenester innen økonomi og forvaltning til fornuftige priser. Siden den gang har vi kjempet aktivt mot etablerte tilbydere for å holde prisene nede, og ta kvalitet til nye høyder.

### Agio Forvaltning

- ✓ Anbefalt av Huseierne som eneste forvalter i Norge
- ✓ Nasjonal aktør
- ✓ Forvalter noen av Norges største boligselskaper
- ✓ Autorisert regnskapsførerselskap (ARS)
- ✓ En av Norges største, privateide og uavhengige boligforvaltere
- ✓ Et kompetansehus innen regnskap, forvaltning og styreledelse
- ✓ Godkjent av Finanstilsynet



## Noe av det vi bistår med



### Økonomi

Vi gjennomgår økonomien til boligselskapet, gjennomfører nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegger for en god økonomi.



### Forvaltning

La oss innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



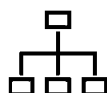
### Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



### Budsjett

Vi har lang og bred erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med oss på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



### Struktur

Vi bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



### Annet

Vi kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.



## Vi tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. Som styreleder er vi derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har vi oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Vårt ansvar som styreleder er noe vi tar alvorlig, og er svært bevisste på. Derfor er alt vi foretar oss forankret i våre grunnverdier.

Vi bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra styret. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vi er opptatte av at våre klienter får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Borettslaget Parksidan til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

### Våre grunnverdier

**Kvalitet** – Vår forpliktelse til å levere utmerkede tjenester til våre klienter

**Integritet** – Vi tar ansvar, og i enhver situasjon opptrer vi ærlig og rettferdig

**Resultater** – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

**Respekt** – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre



## ...og anbefales av Huseierne!

Som eneste forvalter og tilbyder av styreledelse i Norge er vi anbefalt av Huseiernes Landsforbund. Dette er et kvalitetsstempel vi er særdeles stolte av.



 **Huseierne**



# Komplett styreledelse

## Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Borettslaget Parksiden, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdte styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre utarbeides det også referater fra protokollene, som sendes ut til alle leilighetseierne.

## Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

## Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder fra oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Borettslaget Parksiden og eksterne aktører.

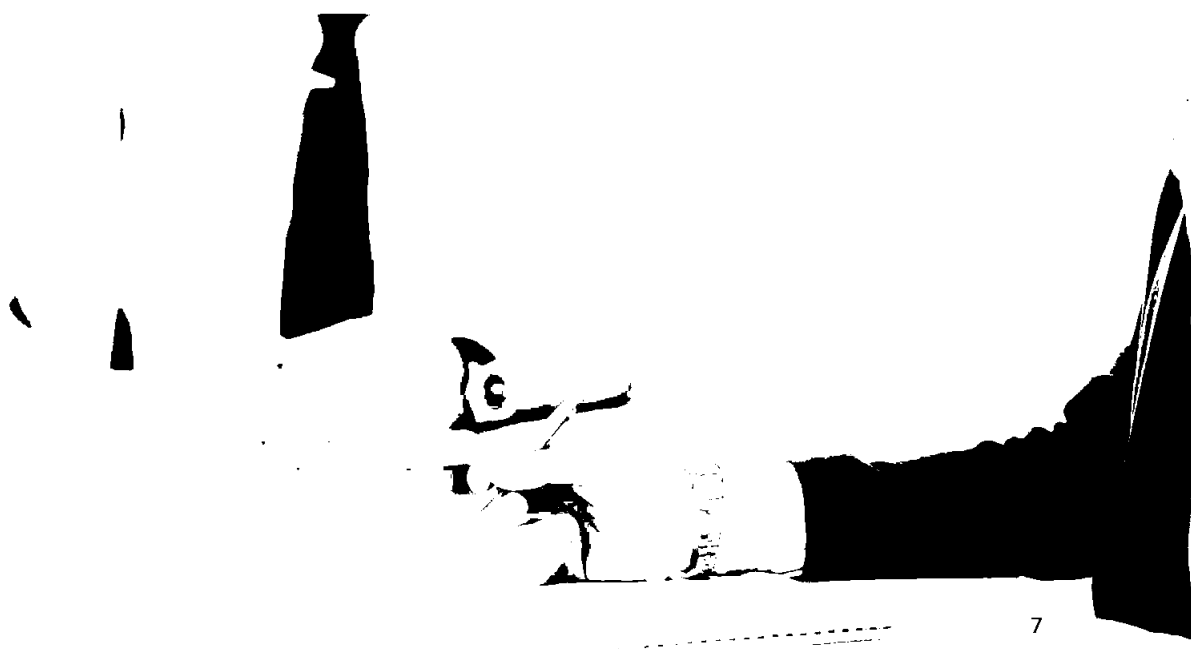


## Vårt tilbud

Vi har gleden av å tilby følgende tilbud på styreledelse for Borettslaget Parksiden.

<i>Oppstartskostnader</i>	0,-
<i>Honorar styreleder</i>	100 000,-
<b><i>Sum</i></b>	<b>100 000,-</b>

Vi har forstått det slik at tidvis, fysisk tilstedeværelse er noe som verdsettes av dere. Honoraret inkluderer følgelig opptil 4 fysiske møter, med de reisekostnader det eventuelt måtte medføre for styreleder. For øvrig legges det opp til 8 styremøter i løpet av perioden.





## Din foretrukne styreleder





*Tilbud ekstern styreleder inn her.*

BESKYTTET



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Styrets leder treffes på mail: [sigurd@monolitteninvest.no](mailto:sigurd@monolitteninvest.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. 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.

### Vaktmester

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

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene.

### Parkering

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

### Nøkler/skilt

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

### Forsikring

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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



## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

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

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Kabel-TV**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

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

BESKYTTET



5898 Park siden Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET