



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 537 992	1 315 709
Sum inntekter		1 537 992	1 315 709
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 282 582	1 145 473
Sum kostnader		1 339 632	1 202 523
Driftsresultat		198 360	113 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 078	20 292
Sum finansinntekter		26 078	20 292
Annen finanskostnad		225 296	152 598
Sum finanskostnader		225 296	152 598
Netto finans		-199 218	-132 306
Resultat før skattekostnad		-858	-19 120
Årsresultat		-858	-19 120
Totalresultat		-858	-19 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-858	-19 120
Sum overføringer og disponeringer		-858	-19 120



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 619	85 228
Sum fordringer		92 619	85 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 323	189 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 323	189 824
Sum omløpsmidler		1 397 942	275 052
SUM EIENDELER		1 397 942	275 052

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 029 362	3 028 504
Sum opptjent egenkapital		-3 029 362	-3 028 504
Sum egenkapital		-3 029 362	-3 028 504
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 331 461	3 264 449
Sum annen langsiktig gjeld		4 331 461	3 264 449
Sum langsiktig gjeld		4 331 461	3 264 449
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 211	1 055
Leverandørgjeld		32 015	17 693
Annen kortsiktig gjeld		33 617	20 359
Sum kortsiktig gjeld		95 843	39 107
Sum gjeld		4 427 304	3 303 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 397 942	275 052



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516488

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 776 973
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARKVEIEN 6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 537 992	1 315 709
Sum inntekter		1 537 992	1 315 709
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 282 582	1 145 473
Sum kostnader		1 339 632	1 202 523
Driftsresultat		198 360	113 186
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 078	20 292
Sum finansinntekter		26 078	20 292
Annen finanskostnad		225 296	152 598
Sum finanskostnader		225 296	152 598
Netto finans		-199 218	-132 306
Resultat før skattekostnad		-858	-19 120
Årsresultat		-858	-19 120
Totalresultat		-858	-19 120
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-858	-19 120
Sum overføringer og disponeringer		-858	-19 120



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		92 619	85 228
Sum fordringer		92 619	85 228
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 323	189 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 305 323	189 824
Sum omløpsmidler		1 397 942	275 052
SUM EIENDELER		1 397 942	275 052
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 029 362	3 028 504
Sum opptjent egenkapital		-3 029 362	-3 028 504



Sum egenkapital	-3 029 362	-3 028 504
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 331 461	3 264 449
Sum annen langsiktig gjeld	4 331 461	3 264 449
Sum langsiktig gjeld	4 331 461	3 264 449
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 211	1 055
Leverandørgjeld	32 015	17 693
Annen kortsiktig gjeld	33 617	20 359
Sum kortsiktig gjeld	95 843	39 107
Sum gjeld	4 427 304	3 303 556
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 397 942	275 052



Organisasjonsnr: 983 776 973
PARKVEIEN 6 SAMEIE

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5157
Parkveien 6 S/E



Velkommen til årsmøte i Parkveien 6 S/E

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 5. juni kl. 09:00 og lukker 8. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5157>

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 avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Reseksjonering m.m.
7. Vedtektsendring i paragraf 11
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Parkveien 6 S/E



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Liv-Kari Rudsbråten er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår å dekke årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 50 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-.

Sak 6

Reseksjonering m.m.

Forslag fremmet av:

Thor-Erik Messet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg representerer Thor-Erik Messet i anledning at han ønsker å reseksjonere seksjon nr. 1 slik at seksjonen skifter karakter til en boligseksjon og en næringsseksjon.

Vi viser til protokoll fra ekstraordinært sameiemøte den 03.07.2007 hvor følgende ble enstemmig vedtatt:

«Sameiet tillater at seksjonsnummer 1 endrer formål og reseksjoneres til enten en boligseksjon og en næringsseksjon eller en eller flere boligseksjoner.

Vi ber om at følgende sak blir fremmet på første sameiemøte i april 2024:

«Sameiet tillater at seksjonsnummer 1 reseksjoneres til én boligseksjon og én næringsseksjon»

Så langt vi kjenner til, er her ikke vedtatt endringer vedrørende reseksjonering av seksjonsnummer 1 etter 03.07.2007. Forslaget til vedtak i neste sameiemøte i 2024 er dermed kun en presisering av vedtaket fra 2007.

Vedlagt følger planskisse over seksjonsnummer 1, protokoll fra sameiemøtet i 2007 og sameiets vedtekter.



Forslag til vedtak

Sameiet tillater at seksjonnummer 1 resekjoneres til én boligseksjon og én næringsseksjon.

Vedlegg

2. Planskisse Parkveien.pdf
3. Protokoll gen. fors. 2007.pdf

Sak 7

Vedtektsendring i paragraf 11

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende endring i paragraf 11 i sameiets vedtekter:

Siste setning i første avsnitt endres til "Tjenestetiden er ett år og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper."

Styrets innstilling

Bakgrunnen for vedtektsendringen er den vedvarende utfordringen sameiet har med å få seksjonseiere til å melde sin interesse for styreverv, og vi håper denne endringen vil gjøre et styreverv mer attraktivt i de kommende årene.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tarjei Bryn

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Peter Høydal



C2 - Restricted use

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Petter Hoff	Parkveien 6 B
Styremedlem	Tarjei Bryn	Parkveien 6 A
Styremedlem	Liv-Kari Rudsbråten	Parkveien 6 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Parkveien 6 S/E

Sameiet består av 26 seksjoner.

Parkveien 6 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983776973, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 248

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

Parkveien 6 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Styrets arbeid

På årsmøtet ble det satt av 50.000 kroner til styrehonorar. Beløpet blir i sin helhet vedtatt overført til styrelederen pga. det oppfølgingsansvaret som følger styreledervervet i Parkveien 6 Sameie.

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden 1. januar 2023 til dags dato.

Gårdens alder og utsatte beliggenhet medfører at seksjonseierne må påregne at det til tider vil påløpe kostnader for å holde gården i god nok stand. Felleskostnader på kjøpstidspunktet er ikke nødvendigvis avgjørende for fremtidige utgifter. Siden sameiets etablering, på slutten av 1980 tallet, har dette vist seg en rekke ganger. Gården ble bygget i 1890 årene, da kravene til bygningsmessig standard, tatt i betraktning av tiden den ble bygget på, var lave.

Styret har også i denne perioden hatt en avtale med Vaktmester Andersen AS med hensyn til tilsyn med kjeller, loft, inngangspartier og trapper samt bakgård og søppelanlegg. Sameiet har i dag rammeavtaler med NM Rør AS, Sofienberg Elektro AS og Storm Elektro AS. Den enkelte seksjonseier kan benytte sameiets avtalevilkår til arbeider i sine private seksjoner.

I forbindelse med vannlekkasjer fra taket over oppgang 6B, så engasjerte styret OBOS Prosjekt AS og OPAK AS for å få en profesjonell vurdering av omfang og skadeårsak, samt å finne ut av hvordan skadene kunne utbedres. OPAK ble også engasjert til prosjektadministrasjon for omtekkning og skadeutbedring på taket, og entreprenøren Olaf Johansens Eftf. AS ble valgt til å utføre arbeidet som nå er ferdigstilt.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 302 099,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 51 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkveien 6 S/E.

Lån

Parkveien 6 S/E har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Parkveien 6 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkveien 6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokument ID: KED37-JCSXE-XBMTF-43EH4-45C65-ZP78N



C2 - Restricted use

7

Parkveien 6 S/E

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 537 992	1 315 709	1 553 000	1 553 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 537 992	1 315 709	1 553 000	1 553 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 978	-5 811	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-79 878	-76 795	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-38 121	-50 993	-5 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-145 863	-35 331	-50 000	-51 000
Forsikringer		-238 517	-219 055	-242 000	-236 000
Kommunale avgifter	8	-394 893	-353 543	-416 000	-479 000
Andre anlegg	9	-44 131	-43 652	-15 000	-15 000
Energi/fyring		-114 638	-150 176	-160 000	-120 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-117 454	-111 894	-115 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-103 111	-98 225	-98 500	-106 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 339 632	-1 202 523	-1 245 050	-1 303 050
DRIFTSRESULTAT		198 360	113 186	307 950	246 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 078	20 292	0	0
Finanskostnader	12	-225 296	-152 598	-197 000	-229 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-199 218	-132 306	-197 000	-229 600
ÅRSRESULTAT		-858	-19 120	110 950	-17 350
Overføringer:					
Udekket tap		-858	-19 120		

PARKVEIEN 6 SAMEIE
ORG.NR. 983 776 973, KUNDENR. 5157



C2 - Restricted use

8

Parkveien 6 S/E

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 317	5 908
Forskuddsbetalte kostnader		80 302	79 320
Driftskonto OBOS-banken		1 303 454	86 607
Sparekonto OBOS-banken		1 869	103 217
SUM OMLØPSMIDLER		1 397 942	275 052
SUM EIENDELER		1 397 942	275 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 029 362	-3 028 504
SUM EGENKAPITAL		-3 029 362	-3 028 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 331 461	3 264 449
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 331 461	3 264 449
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 617	20 359
Leverandørgjeld		32 015	17 693
Påløpte renter		26 225	1 055
Påløpte avdrag		3 986	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 843	39 107
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 397 942	275 052
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.05.2024
Styret i Parkveien 6 Sameie

Lars Petter Hoff

Tarjei Bryn

Liv-Kari Rudsbråten

NOTE: 1

Vedlegg 1

13 av 22

Årsrapport.pdf



C2 - Restricted use

9

Parkveien 6 S/E

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 284 672
Forretningslokale	253 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 537 992

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 978.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR



C2 - Restricted use

10

Parkveien 6 S/E

OPAK	
AS	-32 523
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 598
SUM KONSULENTHONORAR	-38 121

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-136 758
Drift/vedlikehold VVS	-5 625
Drift/vedlikehold elektro	-2 750
Kostnader dugnader	-730
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-145 863

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 698
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-195 899
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-394 893

NOTE: 9

ANDRE ANLEGG

HEISANLEGG

Saldo pr. 01.01.2023	-311 285
----------------------	----------

INNTEKTER

Inntekter heis	15 444
----------------	--------

KOSTNADER

Drift/vedl.hold	-54 302
Elektrisk energi	-5 273

SUM HEISANLEGG/ANDRE ANLEGG	-44 131
------------------------------------	----------------

SUM HEIS AKUMULLERT PR 31.12	-355 416
-------------------------------------	-----------------

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 041
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 868
Vaktmestertjenester	-67 403
Andre fremmede tjenester	-419
Trykksaker	-909
Andre kontorkostnader	-5 400
Porto	-380
Bank- og kortgebyr	-2 692

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 111
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER



C2 - Restricted use

11

Parkveien 6 S/E

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 505
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 728
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 117
Andre renteinntekter	1 859
SUM FINANSINTEKTER	26 078

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-182 912
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 217
Renter på leverandørgjeld	-167
SUM FINANSKOSTNADER	-225 296

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 600 000
Nedbetalt tidligere	335 551
Nedbetalt i år	3 264 449

0

OBOS banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-4 338 596
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	7 135

-4 331 461

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 331 461
------------------------------------	-------------------



C2 - Restricted use

Annen informasjon om sameiet

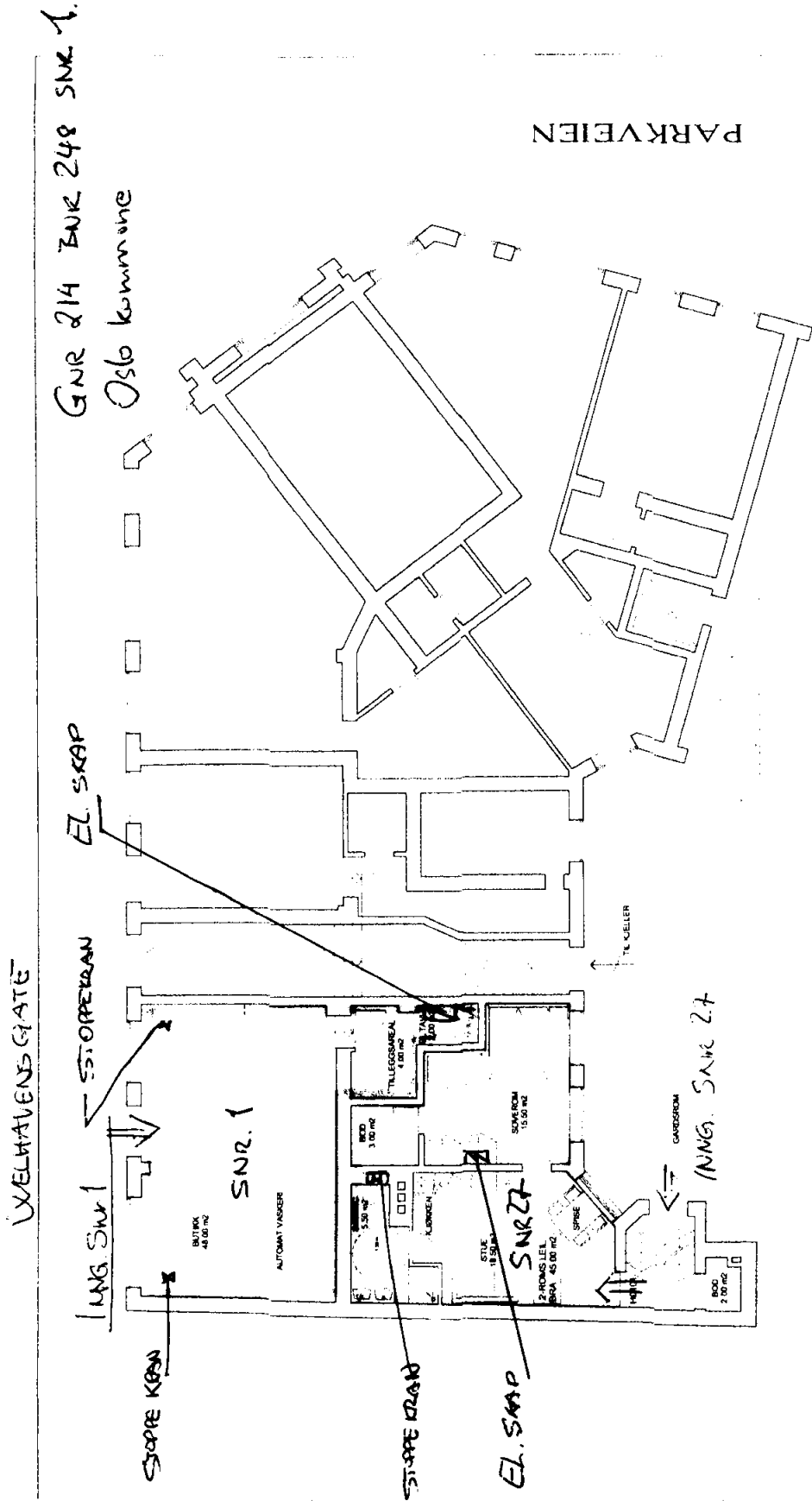
Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57001879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Omtrekking og skadeutbedring tak
2019	Fasaderehabilitering
2010	Utskiftning av vinduer i loftsleil.
2007	Innstallert nytt varmtvannsanlegg
2000	Oppussing fasader og oppganger



FREMTIDIG PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT PARKVEIEN 6	GABNR. 214248	TE. FASMAVER	HAROLD TELLEZ
BRUKSØYING/OMBYGGING/REHABILITERING		LYSMER ELEKTRISKE A/S	ARKITEKONTOR
SPLANOM OG TILLATELSE TE. TELTAK	DATE 14.11.2011	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	BYGDØY ALLE 2BB. 0265 O S L O
TEGN TITTEL	ANSV. TEGN. SIGN. HSF / MCP	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	ORG NR. 983 159
FREMTIDIG PLAN 1. ETASJE	TEGN KONTR. SIGN. MCT	HAROLD TELLEZ ARKITEKONTOR	planskisser/parkveien6.pdf
TEGN. DATE	TEGN. NR. 14.18.04.02		
REV. TITTEL	KONTR.		

Vedlegg 2 N



5157 – Parkveien 6 S/E

Protokoll fra ekstraordinært sameiermøte i Parkveien 6 sameie

Møtedato	03.07.2007
Møtetidspunkt	18.00
Møtested	Møllergata 39
Tilstede var og til sammen	5 seksjonseiere 9 med fullmakt 14 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte	Jardar Bakke
Møtet ble åpnet av	Jardar Bakke

Saksoversikt

- 1 – Konstituering
- 2 – Forslag

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: Jardar Bakke
Vedtatt valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende seksjonseier var tilstede.
Vedtatt godkjent

C Valg av referent og to seksjonseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Jardar Bakke foreslått, og til å underskrive protokollen Ann-Kjersti Sisselberg og Øyvind Lønna
Vedtatt valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte sameiermøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtatt godkjent

2 – Forslag

A Punkt 9 i rettsforliket av 25.06.2007

Sameiermøtet stemmer over å godkjenne punkt 9 i rettsforliket mellom Parkveien 6 sameie og Eiendom og Kontrakt Consulting AS.
Punkt 9 lyder:

“Sameiet tillater at seksjonsnummer 1 endrer formål og reseksjoneres til enten en boligseksjon og en næringsseksjon eller en eller flere boligseksjoner.”

Forslaget trenger 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Vedtatt Punkt 9 ble enstemmig vedtatt som godkjent

B Godkjenning av hele rettsforliket av 25.06.2007

Sameiermøtet stemmer over å godkjenne rettsforliket i sin helhet.

Vedtatt Rettsforliket ble enstemmig vedtatt som godkjent



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.06.24

Selskapsnummer: 5157 Selskapsnavn: Parkveien 6 S/E

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 Valg av møteleder</p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Liv-Kari Rudsbråten er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000,-.

For

Mot

Sak 6 Reseksjonering m.m.

Sameiet tillater at seksjonnummer 1 reseksjoneres til én boligseksjon og én næringsseksjon.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring i paragraf 11

Vedtektsendringen godkjennes

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tarjei Bryn

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Peter Høydal



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.