



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 897 444	1 664 764
Sum inntekter		1 897 444	1 664 764
Kostnader			
Lønnskostnad			114 100
Annen driftskostnad		2 096 593	1 761 325
Sum kostnader		2 096 593	1 875 425
Driftsresultat		-199 149	-210 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 154	169
Sum finansinntekter		15 154	169
Annen finanskostnad		7 856	33
Sum finanskostnader		7 856	33
Netto finans		7 298	136
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 851	-210 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 851	-210 524
Årsresultat		-191 851	-210 524
Totalresultat		-191 851	-210 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 851	-210 524
Sum overføringer og disponeringer		-191 851	-210 524



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		69 451	71 335
Sum fordringer		69 451	71 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 012	98 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 012	98 182
Sum omløpsmidler		538 463	169 517
SUM EIENDELER		538 463	169 517

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-183 912	7 939
Sum opptjent egenkapital		-183 912	7 939
Sum egenkapital		-183 912	7 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		497 808	
Sum annen langsiktig gjeld		497 808	0
Sum langsiktig gjeld		497 808	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		169	
Leverandørgjeld		201 126	143 614
Annen kortsiktig gjeld		23 273	17 964
Sum kortsiktig gjeld		224 568	161 578
Sum gjeld		722 376	161 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 463	169 517



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381837

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 216 613
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET PARKGÅRDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eindsomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 897 444	1 664 764
Sum inntekter		1 897 444	1 664 764
Kostnader			
Lønnskostnad			114 100
Annen driftskostnad		2 096 593	1 761 325
Sum kostnader		2 096 593	1 875 425
Driftsresultat		-199 149	-210 660
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 154	169
Sum finansinntekter		15 154	169
Annen finanskostnad		7 856	33
Sum finanskostnader		7 856	33
Netto finans		7 298	136
Ordinært resultat før skattekostnad		-191 851	-210 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		-191 851	-210 524
Årsresultat		-191 851	-210 524
Totalresultat		-191 851	-210 524
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-191 851	-210 524
Sum overføringer og disponeringer		-191 851	-210 524



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		69 451	71 335
Sum fordringer		69 451	71 335
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		469 012	98 182
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		469 012	98 182
Sum omløpsmidler		538 463	169 517
SUM EIENDELER		538 463	169 517
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-183 912	7 939
Sum opptjent egenkapital		-183 912	7 939



Sum egenkapital	-183 912	7 939
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	497 808	
Sum annen langsiktig gjeld	497 808	0
Sum langsiktig gjeld	497 808	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	169	
Leverandørgjeld	201 126	143 614
Annen kortsiktig gjeld	23 273	17 964
Sum kortsiktig gjeld	224 568	161 578
Sum gjeld	722 376	161 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	538 463	169 517



Organisasjonsnr: 977 216 613
SAMEIET PARKGÅRDEN

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

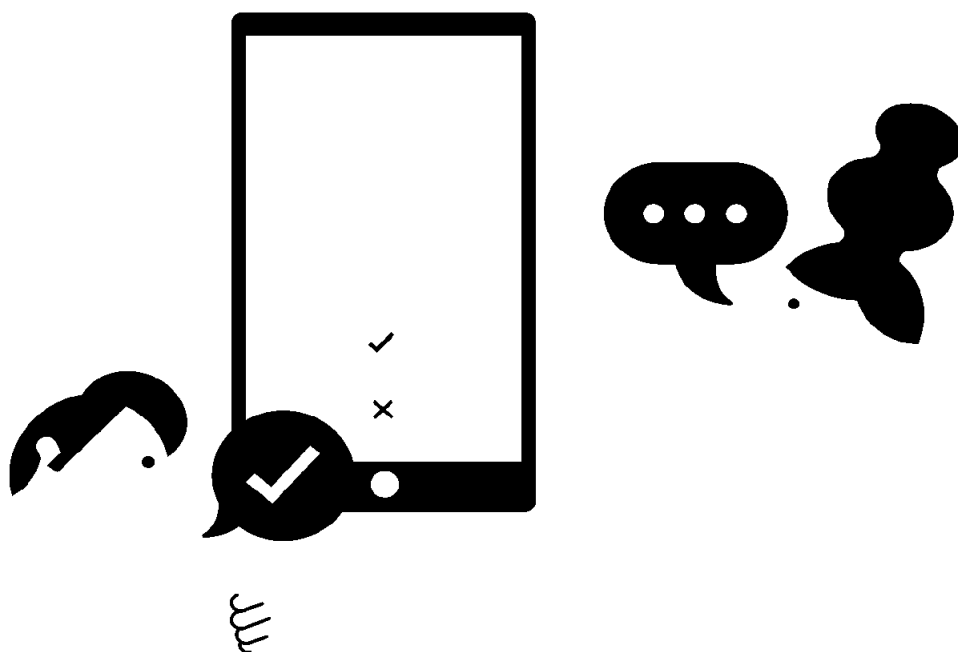
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Parkgården Sameiet

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 5513





Velkommen til årsmøte i Parkgården Sameiet

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 11. april kl. 14:00 og lukker 14. april kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5513>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkgården Sameiet



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

Geir Skarbø (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lasse Moursund 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5513 - Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Sundrehagen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Firhana Charnia-Moursund
- Mari K. Haarstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Grete Paulsen
- Ronald Eriksen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Hegge Jensen	Hegdehaugsveien 23
Styremedlem	Firhana Charania-Moursund	Hegdehaugsvn 23
Styremedlem	Mari Kristine Haarstad	Frydenlundgata 7
Styremedlem	Magnus Waaler	Hegdehaugsvn 23
Varamedlem	Ine Hope Karlsen	Hegdehaugsvn 23
Varamedlem	Anders Solum	Hegdehaugsvn 23

Kontaktinformasjon

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 Parkgården Sameiet

Sameiet består av 55 seksjoner.

Parkgården Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977216613, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214/87

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

Parkgården Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Hegdehaugsveien 23 er et bygg fra 1902, som ble totalrehabilitert i 1989. Styrets hovedoppgave er å sørge for en forsvarlig drift av sameiet. Styret har også beslutningsmyndigheten over vedlikeholdet; det inkluderer bygningskroppen med bærende konstruksjoner, yttertak og fasade, felles rør- og ledninger og andre fellesinstallasjoner, samt alt fellesareal. Full utskifting av vinduer med karm og ytterdører, samt vedlikeholdet av balkongkonstruksjonen herunder ansvaret for membranen som er en del av bygningens klimaskall.

I perioden siden forrige årsmøte har det vært fokus på å fortsette nødvendig vedlikehold, samt planlegge for framtidig vedlikehold siden store deler av bygget ikke har blitt rehabilitert eller modernisert på over 20 år. Gjennom våre leverandører utføres jevnlig inspeksjoner av teknisk utstyr som heis, brannalarmanlegg, ventilasjonsanlegg og elektrisk anlegg.

Gjennomførte arbeider i løpet av hele den ordinære perioden:

- Brannvern – Norsk Brannverns årlige gjennomgang av bygget ble foretatt i januar 2023. Det var 6 leiligheter som ikke ble godkjent, samme antall som i 2022-kontollen, dog ikke de samme leilighetene som ble underkjent forrige år. Det viser at styrets fokus på brannsikring de siste årene har gitt oss ett bygg som er stadig sikrere å bo i.
- Skiftning av lamper i bakgården: I forrige styreperiode ble lampene i kjeller og utgang mot porten byttet. Styret har fortsatt arbeidet med utskifting av gamle lamper, og byttet alle lamper i bakgården til led-lamper. Dermed lukket vi også avviket vi fikk fra Elvia i desember i 2021. Vi har også byttet belysning i fellesganger fra 2-5 etg, til sensorstyrte led-belysning. Så fra 2023 er alle lamper i sameiet byttet ut til moderne energieffektiv belysning.
- Bytte av underfordelingsskap: Utskifting av sikringsskap, fra skrusikringer til automatsikringer, i alle OL skap fra 1- 5 etg. samt vaskekjeller ble slutført i perioden. Byggets hovedtavle, i kjelleren, er ennå ikke byttet og må byttes ila de neste to årene.
- Utjevning til kabelbro og soilrør: Arbeidet med å sørge for utjevning (jording) på alle kabelbroer og soilrør i bygget er nettopp slutført.
- Teknisk tilstandsrapport for bygget: OPAK som leverer rådgivingstjenester innen bygg ble leid inn i 2021, for å gjennomføre en tilstandsvurdering av bygningsmassen som grunnlag for å utarbeide en vedlikeholdsplan som strekker seg over en 10-årsperiode. Planen gir oss en prioritering av vedlikeholdsarbeider på både kort og lang sikt og vil være et verktøy for styrearbeid i mange år framover.

I løpet av denne styreperioden har gjennomført anbefalte strakstiltak

1. *Spyling og videoinspeksjon av nedløpsrør og rør fra Aquadren*
2. *Prøvetaking og analyse av sopp i kjeller*
3. *Dybdeundersøkelser av fuktutslag på vegg mot Hegdehaugsveien i næringsseksjonenes lokaler*
4. *Dybdeundersøkelse av bærebjelker og betong*

Konklusjonen fra de undersøkelsene er at fasade mot gate må rehabiliteres før bakgårdsfasaden m/ svalganger. Rehabiliteringsarbeidene mot gaten er planlagt i løpet av dette året. Styret har bedt OPAK om bistand til utarbeidelse av kravspesifikasjon, innhenting av tilbud og utvelgelse av leverandør før inngåelse av kontrakt. Når vi har fått tilstrekkelig informasjon om de arbeidene vil styret kalle inn til ekstraordinært sameiermøte slik at sameierne får god informasjon.



- Vedlikehold av heisen: Ny serviceavtale på heisen ble inngått med Kone AS i januar 2021. Styret besluttet å følge anbefaling fra Kone AS om utskifting av styringspanel. Før arbeidene kom i gang besluttet Norsk Heiskontroll å stanse drift av heisen av HMS-hensyn. Dessverre førte det til at heisen stod i en lang periode før heisen kunne settes i drift igjen. Unormalt lang tid på leveranse av ulike deler, grunnet situasjonen i verden er årsaken til at det har tatt så lang tid. Arbeidet med å sette inn ny innredning er planlagt med oppstart i april.
- Sopp i deler av kjelleren: Våren 2022 ble det avdekket utvikling av svartsopp i teknisk rom i kjelleren. Soppsanering er gjennomført, og så fort vi har fått etablert bedre ventilasjon/utlufting i de rommene som har blitt berørt vil gjenoppbygging av vegger ivaretas.
- Vann-/fuktinnsig fra Hegdehaugsveien 23 i kjeller: Befaringen med OPAK avdekket dårlig feste av membran mot fortauet i Hegdehaugsveien 23. Vi er relativt sikre på at den defekten har bidratt til fuktskade på veggen i næringslokalet (Filippa K). Blikkenslager har satt på beslag i overgangen vegg/portau, for å feste membran. Utbedring av fuktskaden på veggen inne i butikklokalet blir utført i disse dager.
- Løse stener på gavl vegg bak branntrapp: Pga fukt og dårlig vedlikehold løsnet stener på hjørnet av gavlvegg i 5. etg. bak branntrappen. For å ivareta sikkerheten til håndverker måtte disse festes ved hjelp av lift i naboens bakgård.
- Oppussing av fellesganger 2. – 5. etg: Rapporten fra OPAK konkluderte med at vi hadde et vedlikeholdsetterslep på felles gangareal som utvendig trapp og svalganger samt felles ganger fra svalganger inn til leiligheter. Alle fellesganger fra 2. til 5. etg har blitt pusset opp på etterjulsvinteren. Tidligere er det bare gangene utenfor heisen som har blitt pusset opp i sameiets regi. Siste gang i 2010. De små gangene har altså blitt forsømt av sameiet siden 1989, og var svært nedslitt. Nå er lamper byttet, tak, vegger og dører er malt, og gulv er byttet eller slipt der det fortsatt var nødvendig. Gulvene utenfor heisen i 2., 3. og 5. etg skal også byttes, men grunnet lang leveringstid på gulvet er dette arbeidet ennå ikke utført.
- Ventilasjonsanlegget: Opak anbefaler at sameiet kartlegger kjøkkenventilatorer i alle leiligheter; kjøkkenvifter med mekaniske vifter kan skape ubalanse i avtrekket for alle som er koblet på ventilasjonskanalen. I hht til sameiets vedtekter 3-1 (6) er dette kun lov til å benytte ventilatorer som er beregnet på sentralventilasjon med filterinnsats og spjeld i stedet for motor. Dersom motorisert hette med skal installeres må dette være frakoblet sentralt anlegg. Opak avdekket også at ventilasjonsanlegget har en liten konstruksjonsfeil (på taket). Styret har vært i dialog med Bjerke ventilasjon for å få dette utbedret, da de var ansvarlig for arbeidet med å sette det opp.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 96 445,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader pr. 01.10.2022.

Driftskostnadene er kr. 474 793,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak. Kostnader til drift og vedlikehold og innebærer kostnader utskifting av belysning, og utbedringer av elektriske tavler.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport på bygningsmassen, disse kostnadene fremkommer under konsulenttenester og er utført av OPAK.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 313 895,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Parkgården Sameiet.

Lån

Parkgården Sameiet har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. Felleskostnadene ble sist økt med 20% 01.10.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Parkgården

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Parkgården.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: HM072-DEMLH-ANNAQX-11CEM-7EZKP-8B1BM



SAMEIET PARKGÅRDEN ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 892 577	1 662 545	1 801 000	2 195 000
Andre inntekter	3	4 868	2 219	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 897 445	1 664 764	1 801 000	2 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	0	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar		0	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 886	-9 436	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 195	-95 051	-95 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-145 456	-5 250	-25 000	-25 000
Kontingenter		0	-1 490	0	0
Drift og vedlikehold	7	-543 648	-498 529	-230 000	-230 000
Forsikringer		-218 159	-218 613	-218 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-340 573	-329 922	-336 500	-388 700
Energi/fyring		-308 787	-263 417	-260 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-237 904	-229 719	-235 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-191 986	-109 896	-99 200	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 096 593	-1 875 425	-1 621 800	-1 774 800
DRIFTSRESULTAT		-199 149	-210 660	179 200	420 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	15 154	169	0	0
Finanskostnader	11	-7 856	-33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 298	136	0	0
ÅRSRESULTAT		-191 851	-210 524	179 200	420 200
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-191 851	-210 524		



SAMEIET PARKGÅRDEN
ORG.NR. 977 216 613, KUNDENR. 5513

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 995	13 839
Forskuddsbetalte kostnader		61 456	57 496
Driftskonto OBOS-banken		468 340	97 515
Sparekonto OBOS-banken		672	667
SUM OMLØPSMIDLER		538 463	169 517
SUM EIENDELER		538 463	169 517
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-183 912	7 939
SUM EGENKAPITAL		-183 912	7 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	497 808	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		497 808	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 273	17 894
Leverandørgjeld		201 126	143 614
Påløpte renter		169	0
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 568	161 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		538 463	169 517
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2023
Styret i Sameiet Parkgården

Andreas Hegge Jensen /s/

Firhana Charania-moursund /s/ Mari Kristine Haarstad /s/



Magnus Waaler

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 543 486
Lokaler	349 091
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 892 577

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utbedret brannalarm/beboer	3 763
Gebyr husleie	105
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 868

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 886.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-143 476
---------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 980
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-145 456
-----------------------------	-----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 486
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-10 000
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-314 298
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 406
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-23 474
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-69 983
--------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-543 648
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-156 406
-----------------------	----------

Feieavgift	-214
------------	------

Renovasjonsavgift	-183 953
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-340 573
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 250
Driftsmateriell	-987
Lyspærer og sikringer	-1 888
Vaktmestertjenester	-78 719
Vakthold	-5 616
Renhold ved firmaer	-34 515
Snørydding	-625
Andre fremmede tjenester	-1 318
Andre kontorkostnader	-24 813
Reisekostnader	-582
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 935
Konstaterte tap	-1 849
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 986

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	373
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	602
Andre renteinntekter	14 174
SUM FINANSINNTEKTER	15 154

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 518
Renter på leverandørgjeld	-338
SUM FINANSKOSTNADER	-7 856

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000
Gjenstår å utbetales	1 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	2 192
	-497 808
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-497 808



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89987909. 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.

**Rapportert vedlikehold og rehabilitering jf. årsmeldinger**

- 1992** Sopp i kjeller utbedret
- 1993** *Ikke rapportert noe i årsmeldingen*
- 1994** Vaskekjeller malt
Lyssjakter mot gaten restaurert i desember
Sporetiltak strøm iverksatt:
energisparepærer
- 1995** Tilstandsrapport for H23 m/ 10 års
vedlikeholdsplan (NITO Takst, Jens Haga)
- 1996** Utbedre soppskade i kjeller ihht til
tilstandsrapport (lavTOX AS)
- 1997** Utskifting av samtlige balkonger
Fasade mot gaten rehabilitert ifb med at
nødvendig arbeide med balkonger ble
utført
- 1998** Vinduer i 5 etg. malt
Heiskupe pusset opp
Ny vaskemaskin og tørketrommel
- 1999** Oppussing/maling av bakgård
Reparasjon av fliser i inngangsparti
- 2000** To-veis kommunikasjon i heis etablert
- 2001** Gavlvegg mot Parkveien rehabilitert
- 2002** *Ikke rapportert noe i årsmeldingen*
- 2003** Ventilasjonsanlegg: motor og
styringsmekanisme skiftet.
- 2004** Rehabilitering av buevinduer i 5 etg
Inngangsparti malt
Ytterdør rehabilitert
Vaskekjeller malt og oppgradert
Reparasjon av ventilasjonsanlegg 1 (1-6 etg)
Reparasjon av ventilasjonsanlegg 2 (kjeller)
Vedlikeholdsavtale for begge
ventilasjonsanlegg inngått
- 2005** *Ikke rapportert noe i årsmeldingen*
- 2006** *Ikke rapportert noe i årsmeldingen*
- 2007** Installasjon av overvåkningskamera
Heiskupe rehabilitert
Skader på tak og takrenner reparert
- 2008** Fuktskader kjellernedgang (øst) rehabilitert
Luftavfukter i kjeller installert
Mur i bakgård mot Grønnegata rehabilitert
- 2009** Inngangsdør rehabilitert
- I mai falt det stein ned fra balkong i Parkv.
Besiktning av balkonger viste store skader,
slik at det var nødvendig med snarlig
opprustning/utskifting av samtlige
balkonger
(PA Entreprenør) utført vårhalvår
- Rivning av bærevegg i næringsseksjoner
påfører huset deformasjonsskader
- Konstatert råde i buevinduer mot Parkveien,
begrenset skadeomfang mot
Hegdehaugsveien



2010	Takrenner rensert og reparert GSM-alarm installert i heis Rehabilitering av fasade 1 etg mot gate Lås i kjellerdører skiftet ut til nytt system	Automatikk i ventilasjonsanlegget defekt og Bravida anbefaler å skifte til nytt anlegg Arbeidet ble foreslått av næringsseksjoner Vedlikeholdsavtale med malermester K. Langmo AS er mottatt og anbefalt av styret
2011	Rehabilitering av svalganger inkl trapp	
2012	Oppussing av svalganger og oppganger Mindre reparasjoner på ventilasjonsanlegget	
2013	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
2014	<i>Ikke rapportert noe i årsmeldingen</i>	
2015	Nytt ventilasjonsanlegg installert Vaskekjeller rehabilitert. Ny lås installert Duepigger montert i 5 etg	Styret anbefaler: utskifting av dørklokkesystem, nøkkelsystem (skallsikring) postkasser, brannvarslingsanlegg, vinduer i 5 etg. Utført og bekostet av Rema 1000
2016	Rehabilitering av gavlvegg mot Rema 1000. Drenering samme sted	
2017	Skiftet takpapp på flatt-tak mot Hegdehaugsveien Sokkeletasje bakgård og portrom malt utvendig	
2018	Takpapp på resten av taket byttet Vinduer mot Parkveien i 5 etg reparert. Takrenner med nye varmekabler byttet mot gaten Vinduer mot bakgården i K-leiligheter byttet (2-4 etg)	
2019	Kirsebærtreet i bakgård besiktiget og beskåret Trapp i bakgård reparert Nøkkelsystem byttet Nytt trådløst callinganlegg installert Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner Nye takrenner i 5 etg installert	Arbeidet ble utført av arborist Løse og ødelagte fliser er byttet Nytt system (Iloq) hvor hver nøkkel har eget id-nr gir mulighet for å stenge adgang for hver enkelt nøkkel Touchcom – med mulighet for RFID (chip) på hoveddør Gjennomført av Norsk Brannvern ihht til avtale Har vært sak på div styremøter siden 2013 Ny brannvarslingssentral fra Eutronica. Samtlige «brannvarslere» i bygget byttet (Ny serviceavtale inngått)
2020	Nytt brannvarslingssystem installert i januar. Brannslukkingsutstyr i fellesområder montert Nye rømmingsskilt /lys montert Hovedinngang pusset opp Rampe fra bakgård rehabilitert (universell utforming)	(Utført av Husfix AS.) Matte/løper i trapp er også skaffet for å bedre renholdet innover i bygget.



2021	<p>Branntetting rundt i bygget Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner Ny heisavtale inngått fra januar Reparasjon av heis Kontroll av elektrisk anlegg ihht nek 405-3 Belysning i kjeller skiftet Lamper i gjennomgang mot port skiftet Teknisk tilstandsrapport m 10 års vedlikeholdsplan</p>	<p>Oslo Brannsikring har foretatt branntetting i bygget. Særlig i kjeller var dette mangelfullt Gjennomført av Norsk Brannvern ihht til avtale Ny heisavtale inngått med Kone AS Oljeskift og bytte av ventillokk Gjennomført av Norel (mars 2021) Ledlys og sensorstyring etablert. Utført av Teknisk boligelektro AS. Utført av Teknisk boligelektro AS. OPAK AS</p>
2022	<p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner Bytte av fordelingssskap 1-5 etg Installasjon av ny luftavfukter i bodområde i kjeller Lamper bakgårdsfasade byttet Utskifting av all fellesbelysning innvendig 2-5 etg Heis: Bytte av styringspanel Soppsanering i kjeller</p>	<p>Gjennomført av Norsk Brannvern ihht til avtale Byttet fra gamle skrusikringer til automatsikringer. Utført av Teknisk boligelektro AS. Utført av Teknisk boligelektro AS/Proff elektriker Utført av Teknisk boligelektro AS/Proff elektriker Utført av Kone AS Utført av Polygon</p>
2023	<p>Gjennomgang av brannsikkerhet i alle seksjoner Rehabilitering av fellesganger 2-5 etg Utjevning (jording) av kabelbroer og soilrør</p>	<p>Gjennomført av Norsk Brannvern ihht til avtale Utført av Alt-mulig-gutta Utført av Proff Elektriker</p>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.23

Selskapsnummer: 5513 **Selskapsnavn:** Parkgården Sameiet

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>Geir Skarbø (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lasse Moursund 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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Eivind Sundrehagen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Firhana Charnia-Moursund

Mari K. Haarstad

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Grete Paulsen

Ronald Eriksen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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