



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 070 702  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SENTRALPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

### 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, 13.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 866 135	2 643 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 866 135</b>	<b>2 643 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 178 931	1 155 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 264 506</b>	<b>1 240 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 629</b>	<b>1 402 959</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 024	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		161 560	120 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 560</b>	<b>120 932</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-159 536</b>	<b>-119 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 093	1 283 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		80 018 253	80 006 690
Sum varige driftsmidler		80 018 253	80 006 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		33 401	
Sum finansielle anleggsmidler		33 401	0
Sum anleggsmidler		80 051 653	80 006 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		278	278
Andre fordringer		85 582	39 294
Sum fordringer		85 860	39 572
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		369 132	434 891
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 132	434 891
Sum omløpsmidler		454 992	474 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 297 961	50 855 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 297 961</b>	<b>50 855 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>51 301 061</b>	<b>50 858 968</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		5 089 926	5 476 866
Øvrig langsiktig gjeld		23 988 135	23 954 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 078 061</b>	<b>29 431 766</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 078 061</b>	<b>29 431 766</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1	1
Leverandørgjeld		124 314	190 418
Annen kortsiktig gjeld		3 211	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>127 524</b>	<b>190 419</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 205 584</b>	<b>29 622 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415053

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 986 070 702  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: SENTRALPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS  
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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

**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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 986 070 702  
SENTRALPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 866 135	2 643 536
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 866 135</b>	<b>2 643 536</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Annen driftskostnad		1 178 931	1 155 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 264 506</b>	<b>1 240 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>601 629</b>	<b>1 402 959</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 024	1 228
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 024</b>	<b>1 228</b>
Annen finanskostnad		161 560	120 932
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>161 560</b>	<b>120 932</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-159 536</b>	<b>-119 704</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		442 093	1 283 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>



Organisasjonsnr: 986 070 702  
SENTRALPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		80 018 253	80 006 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		33 401	0
Sum anleggsmidler		80 051 653	80 006 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		278	278
Sum fordringer		85 582	39 294
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		85 860	39 572
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		369 132	434 891
Sum omløpsmidler		369 132	434 891
Sum omløpsmidler		454 992	474 463
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 100	3 100
Sum innskutt egenkapital		3 100	3 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	51 297 961	50 855 868
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>51 297 961</b>	<b>50 855 868</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>51 301 061</b>	<b>50 858 968</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 089 926	5 476 866
Øvrig langsiktig gjeld	23 988 135	23 954 900
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 078 061</b>	<b>29 431 766</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 078 061</b>	<b>29 431 766</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	-1	1
Leverandørgjeld	124 314	190 418
Annen kortsiktig gjeld	3 211	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>127 524</b>	<b>190 419</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 205 584</b>	<b>29 622 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>



Organisasjonsnr: 986 070 702  
SENTRALPARKEN BORETTSLAG

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

Sentralparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 618





## Velkommen til årsmøte i Sentralparken Borettslag

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 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/618>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av delegat til PPU

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sentralparken Borettslag**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder

**Forslag til vedtak**

Cecilie Enerhaug T. Hansen velges som møteleder

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Hilde Grythe og June Paalgard er valgt.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Se vedlagte årsrapport og regnskap.

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. 0618 Sentralparken Borettslag 10.05.2023.pdf

Sak 5

#### **Fastsettelse av honorarer**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

##### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan-Andre Fossby-Andersen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Henrik Mæland
- Julie Mjelde
- Kim Hannibal Hannisdal

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Oskar Dahle
- Øystein Rånes

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gry Westvik
- Hilde Grythe



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Britt Schønfeldt

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hilde Grythe

Sak 8

## Valg av delegat til PPU

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

en representant fra Styret i Sentralparken skal også delta i PPU styret

**Forslag til vedtak**

Valgt styre får fullmakt til å utse delegat til PPU



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære og ekstraordinære (23.9.22) generalforsamlinger har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Cecilie Enerhaug T Hansen	Pilestredet Park 26
Nestleder	Britt Schønfeldt	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Jan-Andre Fossby-Andersen	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Kim Hannibal Hannisdal	Pilestredet Park 26
Styremedlem	Christian Henrik Mæland	Pilestredet Park 26
Varamedlem	Hilde Grythe	Pilestredet Park 26
Varamedlem	June Paalgard	Pilestredet Park 26

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Cecilie Enerhaug T Hansen Pilestredet Park 26

##### Varadelegert

Britt Schønfeldt Pilestredet Park 26

#### Valgkomiteen

Lars Christian E Grodås Pilestredet Park 26  
Gry Westvik Pilestredet Park 26

### 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 Sentralparken Borettslag

Borettslaget består av 31 andelsleiligheter.

Sentralparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986 070 702, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 932

Første innflytting skjedde i 2003. Tomten ble kjøpt i 2003.

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.

Sentralparken Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

- Styret gjennomførte 11 styremøter i 2022
- Styret har en fast møteplan for forutsigbarhet og for å kunne ta unna de arbeidsoppgaver vi har
- Styret bruker Styreportalen til Obos for å dokumentere alle styremøter
- Alle møteprotokoller er tilgjengelige via Styreportalen
- Styremøter har vært gjennomført både digitalt via TEAMS og også fysisk.
- Felles dokumenter skal legges i Styreportalen
  - Tidligere vært vanskelig å finne tidligere dokumentasjon
  - Kommunikasjon og dokumenter er også tilgjengelige på Styrets email i Styreportalen.
- Styret diskuterer i hvert møte og blir enige om hvilke saker styret kan jobbe med og hva som skal prioriteres
  - Faste saker for hvert styremøte
  - Andre pågående saker
- Kommunikasjon med beboere har foregått via
  - Epost: sentralparken@styrommet.no
  - Facebook siden: Sentralparken Borettslag
  - Vibbo: Sentralparken Borettslag
  - Telefon/SMS til styremedlemmer.

De fleste styremedlemmer har styrearbeid i tillegg til vanlig jobb, og er ikke på vakt 24/7. Vi forsøker å svare på henvendelser så snart vi har mulighet, men ber om forståelse for at det noen ganger kan ta litt tid.

For at vi skal kunne ha full tilgang og sporing på de henvendelser som kommer inn fra beboere ber vi pent om at man bruker enten VIBBO eller Styrets email.

Når man kontakter styremedlemmer på privat epost eller telefon, så er det ikke alltid så enkelt å følge opp.

Styret ønsker velkommen tilbakemeldinger fra beboere dersom dere har noen innspill eller ideer vedrørende kommunikasjon: Styrets Viktigste arbeid as å jobbe for at vi alle skal ha ett godt sted å bo 🏡

## Vedlikeholdssaker - Gjennomført i 2022

- HMS har hatt høyt fokus, og styret har en egen handlingsplan for HMS oppgaver. Disse har vært:
  - Oppdatert avtale med Firesafe for vedlikehold brannvern
  - Brannslukningsutstyr ved inngangsdør
  - Taklamper i ganger
  - Varsling om rømningsveier og rydding av barnevogner o.l.
  - Innført rutine for støvsuging av el-skap
  - Thermofotografering av alle el-skap
  - Brannslukningsutstyr og branninstruks i kjeller og felles ganger - Ikke bra nok merket på oversikts kart.
  - Merking av leiligheter med skilt på dører, oppdatering av brannsentral



- Erstatning av armatur på nødlys
- Kontaktinformasjon til styret på oppslagstavle
- Ny lapp på døra mot takterrasse
- Grill og brannvern på takterrassen
- Rydde elektrisk søppel i takboden
- Informasjon om bruk av søppelrommet
- Samlet informasjon om gjennomførte HMS-tiltak
- Informasjon om HMS for egne leiligheter
  
- Varmestyring
  - Oppdateringer av de siste anleggene av Ecoguard.
  - Vedlikeholdsavtale for de installerte anlegg med Ecoguard.  
Techem som initialt installerte anleggene tilbyr ikke lenger denne tjenesten, så vi har derfor en avtale med ECOguard.
  
- Vedlikehold fellesområder:
  - Inne
    - HEIS - service utført av Orona ved behov.
    - Korrigering for Vannproblem hos beboer
    - Matteleie – Akershus Vask AS
    - Trappevask, vindusvask, boning og rengjøring søppelrom – S.L. Renhold
  
  - Vedlikehold av blomsterkasser på takterrassen
    - Gartner Daikini via PPU avtale har sagt opp sin avtale pga. at personen som i hovedsak jobbet i Pilestredet Park sluttet i bedriften.
    - Ny Gartner avtale er på plass via PPU : SL Stenlegging
  
  - Uteområdene
    - Gartner Daikini via PPU avtale har sagt opp sin avtale pga av at personen som i hovedsak jobbet i Pilestredet Park sluttet i bedriften.
    - Ny Gartner avtale er på plass via PPU : SL Stenlegging
  
- Søppelrom
  - Oppussing og maling
  - Reparering av inngangsdøren
  - Utskiftning av ødelagte søppelkasser
  
- Godt samarbeid med vaktmester – Avtale med COOR
  
- Rens av Ventilasjonsanlegg
  - Rens av anlegg gjennomført
  
- Rens av avløpsanlegg Røranlegg
  - Spyling gjennomført



## Deltagelse eller samarbeid med andre aktører

- PPU = Pilestredet Park Utomhus.
  - PPU er ansvarlig for vedlikehold av uteområdene på B-og L feltet.
  - PP26 er medlem av PPU
  - Styret har deltagende medlem i PPU
  
- PPG = Pilestredet Park Garasjesameie
  - PPG står for drift av garasjeanlegget.
  - PP26 er medlem av PPG
  - Styret har deltagende medlem i PPG
  
- PPØ – Pilestredet Park Økodrift.
  - PPØs formål skal være å drive og forvalte sameieeiendommen til deltakernes beste. Man skal samtidig legge til rette for, og stimulere til byøkologisk adferd blant beboerne i Pilestredet Park.
  - PPØ består av:
  - PP26 er medlem av PPØ
  - Styret har ikke noe medlem i PPØ.
  - Det har vært en del kommunikasjon mot dette styret pga. store omlegginger som PPØ styret har gjennomført i 2022: skifte av gartnertjeneste, avslutning av samarbeid med driftsleder, ny vaktmestertjeneste, innføring av nye kjørebommer

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 var det ingen innbetalinger på IN-ordningen.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 360 000 til generelt vedlikehold..

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. 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 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 2022.

### Forsikring

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

### Lån

Sentralparken Borettslag har 1 lån (IN-lån) i Eika Boligkreditt AS, flytende rente, løpetid til 2033.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIER

Borettslaget er medeier i sameiene;  
Pilestredet Park Utomhus, 1/7  
Pilestredet Park Garasjeanlegg, 29500/611480  
Pilestredet Park Økodrift, 2562/274265

De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameienes årsberetning og regnskap.



Til generalforsamlingen i Sentralparken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sentralparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
12 av 28 0018 Sentralparken Borettslag 10.05.2023.pdf



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 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>.

Oslo, 25. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SENTRALPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618**  
**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 innkrevde 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>284 044</b>	<b>396 472</b>	<b>284 044</b>	<b>327 468</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		442 093	1 283 255	183 300	426 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-386 940	-436 241	-413 000	-379 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-926 165	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-166	0	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		14 387	781	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-25 950	-34 057	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>43 424</b>	<b>-112 427</b>	<b>-229 700</b>	<b>47 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>327 468</b>	<b>284 044</b>	<b>54 344</b>	<b>375 168</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	454 992	474 463
Kortsiktig gjeld	-127 524	-190 419
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>327 468</b>	<b>284 044</b>



## SENTRALPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		548 500	557 159	516 876	584 652
Innkrevde felleskostnader	2	1 317 635	1 160 212	1 310 124	1 554 348
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 866 135</b>	<b>1 717 371</b>	<b>1 827 000</b>	<b>2 139 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 575	-10 575	-10 600	-12 000
Styrehonorar	4	-75 000	-75 000	-75 000	-85 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 840	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-74 615	-72 795	-74 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-27 961	-17 109	-8 000	-8 000
Kontingenter		-6 200	-6 200	-6 200	-6 200
Drift og vedlikehold	7	-213 274	-268 218	-510 000	-360 000
Forsikringer		-81 923	-76 544	-80 000	-90 000
Kommunale avgifter	8	-222 850	-202 919	-230 800	-261 200
Kostnader sameie	22	-162 250	-150 699	-183 600	-188 400
Energi/fyring	9	-93 452	-72 932	-90 000	-102 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 551	-138 943	-144 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-139 605	-142 803	-126 000	-150 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 264 506</b>	<b>-1 240 577</b>	<b>-1 543 200</b>	<b>-1 508 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>601 629</b>	<b>476 794</b>	<b>283 800</b>	<b>630 700</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	926 165	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>601 629</b>	<b>1 402 959</b>	<b>283 800</b>	<b>630 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 024	1 228	500	2 000
Finanskostnader	12	-161 560	-120 932	-101 000	-206 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-159 536</b>	<b>-119 704</b>	<b>-100 500</b>	<b>-204 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>442 093</b>	<b>1 283 255</b>	<b>183 300</b>	<b>426 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		442 093	1 283 255		



**SENTRALPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 986 070 702, KUNDENR. 618**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	79 860 000	79 860 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	158 253	146 690
Miljøbankkonto, øremerket		33 401	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>80 051 653</b>	<b>80 006 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		278	278
Forskuddsbetalte kostnader		42 195	35 528
Andre kortsiktige fordringer	14	634	96
Energiavregning	19	42 753	3 671
Driftskonto OBOS-banken		154 895	181 653
Sparekonto OBOS-banken		214 237	253 238
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>454 992</b>	<b>474 463</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	15	51 297 961	50 855 868
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>51 301 061</b>	<b>50 858 968</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 089 926	5 476 866
Borettsinnskudd	17	23 954 900	23 954 900
Avsetning bomiljøtiltak	18	33 235	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 078 061</b>	<b>29 431 766</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		124 314	190 418
Påløpte kostnader		3 210	0
Annen kortsiktig gjeld	20	1	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>127 524</b>	<b>190 419</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>80 506 645</b>	<b>80 481 152</b>
Pantstillelse	21	78 856 900	78 856 900
Garantiansvar	22	423 376	402 967

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sentralparken Borettslag

Cecilie Enerhaug T Hansen /s/ Jan-Andre Fosby-Andersen /s/ Kim Hannibal Hannisdal /s/

Christian Henrik Mæland /s/ Britt Schønfeltd /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.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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	1 278 207
Eiendomsskatt	39 428
Kapitalkostnader på IN-lån	541 345
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 155
Overført til kapitalkostnader	-548 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 317 635</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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 2021/2022, og er på kr 75 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 311
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 961</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-74 478
Drift/vedlikehold elektro	-15 853
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 508
Drift/vedlikehold heisanlegg	-15 787
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-80 228
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-213 274</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-39 456
Vann- og avløpsavgift	-128 283
Renovasjonsavgift	-55 112
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 850</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 762
Andre fyringskostnader	-24 690
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-93 452</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-2 245
Vaktmestertjenester	-65 953
Alarmtjeneste	-4 426
Renhold ved firmaer	-61 973
Andre tjenester	-410
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-2 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-139 605</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	334
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 165
Andre renteinntekter	525
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 024</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-161 560
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-161 560</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2003	79 860 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>79 860 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.208/bnr.932

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	634
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>634</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	43 164 669
Egenkapital fra IN tidligere	34 384 013
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-26 250 721
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>51 297 961</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

EIKA Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-55 902 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 041 121
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	386 940
Nedbetalt tidligere, IN	34 384 013
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-5 089 926</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003

	-23 954 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 954 900</b>

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

	-33 235
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 235</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

	-190 348
--	----------

Techem	21 379
--------	--------

Fjernvarme	211 723
------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>42 753</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN lån

	-1
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 954 900
Pantelån	5 089 926
Beregnete IN-forpliktelser	8 133 292
<b>TOTALT</b>	<b>37 178 118</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	79 860 000
<b>TOTALT</b>	<b>79 860 000</b>

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2562/274265 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 282 502

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/7 deler av Pilestredet Park Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 114 707.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 29500/611500 deler av Pilestredet Park Garasjeanlegg.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet som utgjør kr 26 167.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6646681. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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](mailto: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 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.

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5** og **30.11** 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.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



## Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting lamper i alle fellesområder	
2021 - 2022	Oppgradering brannvernutstyr	
2020	Skiftet vaier heis	
2018 - 2019	Utskifting varmestyringssystem	
2018	Oppussing/maling av hele bygget	
2016	Vedlikehold ventilasjonsanlegg	
2015	Nye postkasser	
2015	Maling inngangsparti, trappeoppganger	og korridorer
2013	Calling-anlegget skiftet	
2013	Varmtvannsmålere installert i hver leil.	
2009	Maling av tredragere	
2008	Maling av ytre treverk på bygningen	



## 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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.23

**Selskapsnummer:** 618 **Selskapsnavn:** Sentralparken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Cecilie Enerhaug T. Hansen velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hilde Grythe og June Paalgard er valgt.</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. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Jan-Andre Fossby-Andersen

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

- Christian Henrik Mæland  
 Julie Mjelde  
 Kim Hannibal Hannisdal

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- Oskar Dahle  
 Øystein Rånes

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

- Gry Westvik  
 Hilde Grythe

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Britt Schønfeldt

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Hilde Grythe

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av delegat til PPU**

Valgt styre får fullmakt til å utse delegat til PPU

For

Mot

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](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.