



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	990 202 826
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Postboks 6666 St. Olavs Plass 0129 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:	Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 793 130	3 514 453
Sum inntekter		3 793 130	3 514 453
Kostnader			
Lønnskostnad	3	190 049	138 550
Annen driftskostnad	3	2 203 591	2 165 572
Sum kostnader		2 393 640	2 304 121
Driftsresultat		1 399 490	1 210 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 400	2 629
Sum finansinntekter		10 400	2 629
Annen finanskostnad		655 071	383 076
Sum finanskostnader		655 071	383 076
Netto finans		-644 671	-380 447
Resultat før skattekostnad		754 819	829 885
Årsresultat		754 819	829 885
Totalresultat		754 819	829 885
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 819	829 885
Sum overføringer og disponeringer		754 819	829 885



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 103 655	50 103 655
Sum varige driftsmidler		50 103 655	50 103 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 103 655	50 103 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		157 467	251 316
Sum fordringer		157 467	251 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 000	588 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 000	588 354
Sum omløpsmidler		883 467	839 670
SUM EIENDELER		50 987 122	50 943 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 268 113	26 513 294
Sum opptjent egenkapital		27 268 113	26 513 294
Sum egenkapital		27 508 113	26 753 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 214 224	13 937 840
Øvrig langsiktig gjeld		10 090 000	10 090 000
Sum annen langsiktig gjeld		23 304 224	24 027 840
Sum langsiktig gjeld		23 304 224	24 027 840
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 082	3 016
Leverandørgjeld		118 005	18 262
Skyldige offentlige avgifter		3 381	2 941
Annen kortsiktig gjeld		47 317	137 972
Sum kortsiktig gjeld		174 784	162 191
Sum gjeld		23 479 008	24 190 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 987 122	50 943 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445845

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 202 826
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Postboks 6666
St. Olavs Plass
0129 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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 990 202 826
PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 793 130	3 514 453
Sum inntekter		3 793 130	3 514 453
Kostnader			
Lønnskostnad	3	190 049	138 550
Annen driftskostnad	3	2 203 591	2 165 572
Sum kostnader		2 393 640	2 304 121
Driftsresultat		1 399 490	1 210 332
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 400	2 629
Sum finansinntekter		10 400	2 629
Annen finanskostnad		655 071	383 076
Sum finanskostnader		655 071	383 076
Netto finans		-644 671	-380 447
Resultat før skattekostnad		754 819	829 885
Årsresultat		754 819	829 885
Totalresultat		754 819	829 885
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		754 819	829 885
Sum overføringer og disponeringer		754 819	829 885



Organisasjonsnr: 990 202 826
PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		50 103 655	50 103 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		50 103 655	50 103 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		157 467	251 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		726 000	588 354
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 000	588 354
Sum omløpsmidler		883 467	839 670
SUM EIENDELER		50 987 122	50 943 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		240 000	240 000
Sum innskutt egenkapital		240 000	240 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		27 268 113	26 513 294



Sum opptjent egenkapital	27 268 113	26 513 294
Sum egenkapital	27 508 113	26 753 294
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 214 224	13 937 840
Øvrig langsiktig gjeld	10 090 000	10 090 000
Sum annen langsiktig gjeld	23 304 224	24 027 840
Sum langsiktig gjeld	23 304 224	24 027 840
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 082	3 016
Leverandørgjeld	118 005	18 262
Skyldige offentlige avgifter	3 381	2 941
Annen kortsiktig gjeld	47 317	137 972
Sum kortsiktig gjeld	174 784	162 191
Sum gjeld	23 479 008	24 190 031
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 987 122	50 943 325



Organisasjonsnr: 990 202 826
PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.75

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4894

Parkstudio 1 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Parkstudio 1 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.

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Møterom Fakta Råd & Regnskap AS Torggt. 32 B, 2317 Hamar..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Parkstudio 1 Borettslag



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Erik Wold er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Even Sveen Oppegaard foreslått. Protokollvitner velges i møte.



Sak 4

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 5

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 4894 Årsrapport og årsregnskap for 2023.pdf

Sak 6

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 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Andreas Wold	Vangsvegen 18
Styremedlem	Even Bekkevold	Smestadlykkja 27
Styremedlem	Cathrin Seljehaug	Parkgata 12 C
Varamedlem	Åge Pettersen	Parkgata 14 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 Parkstudio 1 Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Parkstudio 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990202826, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 91

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.

Parkstudio 1 Borettslag har en -1- ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter.

Styret har utover det nødvendige administrative arbeid som tilligger styre/styreleder arbeidet med:

- Årsregnskap 2023
- Budsjett 2024
- Praktisk organisering av driften av borettslaget
- Vedlikehold.
- Flommen Hans
- Dugnader vår og høst.

Det har ikke vært gjennomført særskilte vedlikeholdsoppgaver i 2023 ut over malingsarbeider som følge av tagging.

Selskapets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr. 708.683. Dette er en liten økning fra kr. 677.479 pr. 31.12.2022. Det er budsjettet et overskudd på driften av borettslaget med kr. 760.998 i 2024, hvorav kr. 724.000 medgår til nedbetaling av langsiktig gjeld. Disponible midler pr. 31.12.2023 er derved økt med kr. 36.998.

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsoppgaver inneværende år. Det er behov for tilsyn av motorer for avtrekksvifter tak. Når det gjelder vaktmestertjeneste er vi i dialog med Hamjern Eiendom AS for avtale om ivaretagelse av det alt vesentlige av oppgaver i tilknytning til felles bakgård og søppelrom.

Under flommen Hans ble garasjen og tilstøtende boder, heissjakt og teknisk rom oversvømt. Vaktmester nedla alene 69,5 timer med pumping av vann først til garasjen og videre herfra til Parkgata. I forbindelse med avfukking måtte kanner tømmes jevnlig i tørkeperioden over 22 dager. Vi har sendt et krav til Storebrand om dekning av påløpte kostnader med kr. 75.476,35.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 2024

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune er budsjettert med kr 904 000,-.

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 Parkstudio 1 Borettslag.

Lån

Parkstudio 1 Borettslag har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er lagt inn ca. 6% prisøkning på forretningsførsel.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader, og 10 % økning av innbetaling til Kabel-tv fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Parkstudio 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Parkstudio 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

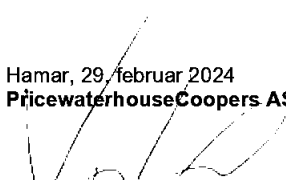
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 4894 Årsrapport og årsregnskap for 2023.pdf



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>.

Hamar, 5. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	677 479	665 415	677 479	708 682
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	754 819	829 885	857 000	760 998
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-723 616	-817 821	-814 000	-724 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	31 203	12 064	43 000	36 998
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	708 683	677 479	720 479	745 680

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	883 467	839 670
Kortsiktig gjeld	-174 784	-162 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	708 683	677 479



PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 378 687	1 200 692	1 248 996	1 423 272
Innkrevde felleskostnader	2	2 379 696	2 194 104	2 380 004	2 485 728
Andre inntekter	3	34 747	119 657	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 793 130	3 514 453	3 629 000	3 909 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 049	-73 550	-74 000	-76 000
Styrehonorar	5	-85 000	-65 000	-65 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 478	-6 200	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 435	-107 900	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-4 469	-1 545	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-335 693	-262 759	-250 000	-202 000
Forsikringer		-113 859	-89 780	-98 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-755 621	-778 421	-816 000	-904 002
Energi/fyring	10	-557 890	-587 749	-565 000	-557 000
TV-anlegg/bredbånd		-250 941	-261 513	-260 000	-290 000
Andre driftskostnader	11	-64 205	-69 704	-83 000	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 393 640	-2 304 121	-2 337 000	-2 451 002
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 399 490	1 210 332	1 292 000	1 457 998
DRIFTSRESULTAT		1 399 490	1 210 332	1 292 000	1 457 998
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 400	2 629	0	0
Finanskostnader	13	-655 071	-383 076	-435 000	-697 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-644 671	-380 447	-435 000	-697 000
ÅRSRESULTAT		754 819	829 885	857 000	760 998
Overføringer:					
Til annen egenkapital		754 819	829 885		



PARKSTUDIO 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 990 202 826, KUNDENR. 4894

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	48 103 655	48 103 655
Tomt		2 000 000	2 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		50 103 655	50 103 655
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 906	6 400
Forskuddsbetalte kostnader		140 854	103 212
Andre kortsiktige fordringer	15	8 707	141 704
Driftskonto OBOS-banken		515 855	384 844
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 246	1 194
Sparekonto OBOS-banken		208 899	202 315
SUM OMLØPSMIDLER		883 467	839 670
SUM EIENDELER		50 987 122	50 943 325



Parkstudio 1 Borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	16	27 268 113	26 513 294
SUM EGENKAPITAL		27 508 113	26 753 294

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 214 224	13 937 840
Borettsinnskudd	18	10 090 000	10 090 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 304 224	24 027 840

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 801	39 387
Leverandørgjeld		118 005	18 262
Skyldige offentlige avgifter	19	3 381	2 941
Påløpte renter		6 082	3 017
Annen kortsiktig gjeld	20	10 516	98 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 784	162 191

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 987 122	50 943 325
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	21	51 180 000	51 180 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 01.03.2024
Styret i Parkstudio 1 Borettslag

Erik Andreas Wold /s/

Even Bekkevold /s/

Cathrin Seljehaug /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 597 692
Brensel	521 652
Kabel-TV	260 352
Kapitalkostnader (IN)	1 348 917
Reg. kapitalkostnader (IN)	29 770
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-1 378 687
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 379 696

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Hamjern Eiendom AS	6 087
Enter Bolig AS	13 700
Borettslaget Parkstudio 2	14 960
SUM ANDRE INNTEKTER	34 747

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn	-58 402
Overtid	-14 950
Påløpte feriepenger	-8 216
Arbeidsgiveravgift	-23 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-105 049

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000,-
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 654, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 478,-

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 469
SUM KONSULENTHONORAR	-4 469



Parkstudio 1 Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-195 933
Drift/vedlikehold VVS	-42 173
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-872
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 831
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 169
Kostnader dugnader	-6 714
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-335 693

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-251 778
Vann- og avløpsavgift	-297 692
Renovasjonsavgift	-206 151
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-755 621

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-42 011
Fjernvarme	-515 879
SUM ENERGI / FYRING	-557 890

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 283
Lyspærer og sikringer	-133
Renhold ved firmaer	-3 510
Andre fremmede tjenester	-26 335
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 654
Andre kontorkostnader	-977
Porto	-1 220
Bank- og kortgebyr	-3 093
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 205

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 076
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 498
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 397
Andre renteinntekter	429
SUM FINANSINNTEKTER	10 400



NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-655 071
SUM FINANSKOSTNADER	-655 071

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	48 103 655
SUM BYGNINGER	48 103 655

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.1/bnr.91

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

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto (IN)	8 707
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 707

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 821 360
Egenkapital fra IN tidligere	13 102 719
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-6 655 966
SUM ANNEN EGENKAPITAL	27 268 113

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.



Parkstudio 1 Borettslag

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-39 960 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	12 919 441
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	723 616
Nedbetalt tidligere, IN	13 102 719
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 214 224
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-13 214 224

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

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-10 090 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 090 000

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 246
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 135
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 381

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 216
Refusjon utlegg	-2 300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 516



Parkstudio 1 Borettslag

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 090 000
Pantelån	13 214 224
Bregnede IN-forpliktelser	6 446 753
TOTALT	29 750 977

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	48 103 655
Tomt	2 000 000
TOTALT	50 103 655



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 2032880. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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 **30.03. og 30.09.** 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

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 4894 Selskapsnavn: Parkstudio 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.