



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 362 471
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 882 476	1 887 511
Sum inntekter		1 882 476	1 887 511
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		1 624 848	1 208 979
Sum kostnader		1 738 948	1 311 669
Driftsresultat		143 528	575 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 755	9 911
Sum finansinntekter		46 755	9 911
Annen finanskostnad		422	548
Sum finanskostnader		422	548
Netto finans		46 334	9 363
Resultat før skattekostnad		189 861	585 205
Årsresultat		189 861	585 205
Totalresultat		189 861	585 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 861	585 205
Sum overføringer og disponeringer		189 861	585 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 646	97 093
Sum fordringer		123 646	97 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 826	1 855 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 826	1 855 116
Sum omløpsmidler		2 319 472	1 952 208
SUM EIENDELER		2 319 472	1 952 208

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 077 197	1 887 335
Sum opptjent egenkapital		2 077 197	1 887 335
Sum egenkapital		2 077 197	1 887 335
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		228 404	54 267
Annen kortsiktig gjeld		13 871	10 606
Sum kortsiktig gjeld		242 275	64 873
Sum gjeld		242 275	64 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 319 472	1 952 208



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446214

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 362 471
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 882 476	1 887 511
Sum inntekter		1 882 476	1 887 511
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		1 624 848	1 208 979
Sum kostnader		1 738 948	1 311 669
Driftsresultat		143 528	575 842
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 755	9 911
Sum finansinntekter		46 755	9 911
Annen finanskostnad		422	548
Sum finanskostnader		422	548
Netto finans		46 334	9 363
Resultat før skattekostnad		189 861	585 205
Årsresultat		189 861	585 205
Totalresultat		189 861	585 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 861	585 205
Sum overføringer og disponeringer		189 861	585 205



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		123 646	97 093
Sum fordringer		123 646	97 093
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 826	1 855 116
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 195 826	1 855 116
Sum omløpsmidler		2 319 472	1 952 208
SUM EIENDELER		2 319 472	1 952 208
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 077 197	1 887 335
Sum opptjent egenkapital		2 077 197	1 887 335



Sum egenkapital	2 077 197	1 887 335
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	228 404	54 267
Annen kortsiktig gjeld	13 871	10 606
Sum kortsiktig gjeld	242 275	64 873
Sum gjeld	242 275	64 873
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 319 472	1 952 208



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1142
Pilestredet 38



Velkommen til årsmøte i Pilestredet 38

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:

23. mai 2024 kl. 18:00, lenke til teams publiseres på Vibbo og varsles ut i forkant av møte.

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.

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. Avbestille TV-tjenester fra Telenor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet 38



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
Per Åge Bære er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 [Navn] foreslått. Protokollvitne 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. s.1142 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-.



Sak 7

Avbestille TV-tjenester fra Telenor

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet avbestiller TV tjenester fra Telenor, men beholder bredbånd med mulighet for den enkelte seksjonseier å koble på TV tjenester for egen kostnad til kr 90 pr.mnd. Dette vil redusere Sameiets kostnader fra ca. kr 240.000 årlig til ca. kr 120.000.

Forslag til vedtak

Sameiet avbestiller TV tjenester fra Telenor.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alle styrets medlemmer ble i 2022 valgt for to år, slik at ingen er på valg i år.

Simen Ruberg har sin leilighet for salg og ønsker å tre ut av styret etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Saken ble tatt til orientering.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Åge Bæra	2023-2025
Styremedlem	Harald Drager	2023-2025
Styremedlem	Amanda Hoset	2023-2025
Styremedlem	Anum Qudsia	2023-2025
Styremedlem	Simen Paulseth Ruberg	2023-2025

Generelle opplysninger om Pilestredet 38

Sameiet består av 45 seksjoner.

Pilestredet 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984362471, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 542

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

Pilestredet 38 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

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.



Styrets arbeid

Styret startet denne perioden med planlegging av oppussingsarbeider.

Det har vært utført oppgradering alarmanlegget i heisen i den hensikt å forlenge levetiden på installasjonen.

Det har vært utført oppgradering og ny godkjenning av brannalarmen.

Det har blitt utarbeidet HMS plan og instruks.

Det har vært utført to servicer på ventilasjonsanlegget.

Det har vært utført 4 servicer på vaskemaskiner og tørketromler i vaskeriet.

Det ble utført dugnad 24. april hvor x beboere møtte opp og bidro med stor innsats.

Sameie har ikke hatt vaktmestertjenesten i 2023. Vi leier fortsatt vakttjenester fra vaktentralen over gaten. Styret har utført nødvendige tilsynsoppgaver og KLP sin vaktmester har bistått.

Styret har oppfordret til å frakoble kjøkkenvifter fra ventilasjonsanlegget av hygieniske og branntekniske årsaker.

Det er utført vedlikehold av takrenner og utbedret vannskader i vegg i 1. og 2. etg. ved nødutgang mot bakgård. Det ble bestilt skifte av nødutgangsdører i alle etg. som skiftes nå i april. Det er utført reparasjon i taktekke over bomberom etter at det oppsto lekkasje. Det er utbedret feil på- og montert termostatbryter for varmekabler i nedkjøring til garasje. Etablert rør i rørsystem til varmtvannstanker. Organisert felles utbedring av persienner

Det har vært perioder hvor beboere har etterlatt seg mye søppel i fellesarealer, i papprommet og ute rundt søppelskuret. Vaktentralen har innrettet sine kameraer slik at det nå er mulig å avdekke nye overtramp. Problemet har heldigvis avtatt.

Styret har gjennomført 5 styremøter side forrige årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 077 197,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. 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 Pilestredet 38.

Lån

Pilestredet 38 har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eieseksjonsameiet Pilestredet 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eieseksjonsameiet Pilestredet 38 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 23. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1XOP4-E3HEO-75FHA-SVM4H-5OUUV-YJXUS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-23 15:09:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1XOP4-E3HEO-75HHA-SVW4H-5OUUV-YXUS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

11 av 18

s.1142 - Årsrapport.pdf



EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38 ORG.NR. 984 362 471, KUNDENR. 1142

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 882 476	1 882 476	1 885 000	1 885 000
Innbetalinger		0	5 000	0	0
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 882 476	1 887 511	1 885 000	1 885 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-12 690	-14 100	-16 920
Styrehonorar	4	-100 000	-90 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-6 619	-6 441	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-63 200	-79 685	-83 000	-79 000
Konsulenthonorar		0	-4 696	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-511 149	-183 880	-860 000	-870 000
Forsikringer		-107 963	-117 136	-130 000	-130 000
Kommunale avgifter	7	-387 763	-309 980	-372 000	-395 000
Energi/fyring		-177 177	-175 901	-450 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 791	-194 337	-215 000	-220 000
Andre driftskostnader	8	-156 188	-136 922	-137 000	-134 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 738 948	-1 311 669	-2 399 100	-2 202 920
DRIFTSRESULTAT		143 528	575 842	-514 100	-317 920
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	46 755	9 911	5 000	5 000
Finanskostnader	10	-422	-548	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		46 334	9 363	5 000	5 000
ÅRSRESULTAT		189 861	585 205	-509 100	-312 920
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		189 861	585 205		



EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38
ORG.NR. 984 362 471, KUNDENR. 1142

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 141	0
Forskuddsbetalte kostnader		121 505	97 093
Driftskonto OBOS-banken		441 734	792 504
Sparekonto OBOS-banken		1 754 092	1 062 612
SUM OMLØPSMIDLER		2 319 472	1 952 208
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 319 472	1 952 208
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 077 197	1 887 335
SUM EGENKAPITAL		2 077 197	1 887 335
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 871	10 606
Leverandørgjeld		228 404	54 267
SUM KORTSIKTIG GJELD		242 275	64 873
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 319 472	1 952 208
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Pilestredet 38

Per Åge Bæra /s/

Simen Paulseth Ruberg /s/

Anum Qudsia /s/

Harald Drager /s/

Amanda Hoset /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 055 376
Boligseksjoner	810 300
Garasje	18 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 884 576

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 882 476

NOTE: 3

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 619.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-269 185
Drift/vedlikehold VVS	-9 750
Drift/vedlikehold elektro	-27 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 889
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 109
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 484
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 987
Kostnader dugnader	-31 123
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-511 149

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-215 443
Renovasjonsavgift	-172 320
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-387 763

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-131 821
Andre fremmede tjenester	-21 302
Bank- og kortgebyr	-3 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 188

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 480
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	260
Andre renteinntekter	1 825
SUM FINANSINNTEKTER	46 755

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-422
SUM FINANSKOSTNADER	-422



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7375181. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Skifte av takrenner og branndører
2022 - 2022	Oppgradering av utearealer
2021 - 2021	Rehabilitering av brannvarslingsanlegg
2020 - 2020	Oppussing av vaskeri
2018 - 2019	Oppussing av ganger og inngangsparti
2007 - 2007	Utbedring av kjeller
2006 - 2006	Innstallering av ny heis



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24

Selskapsnummer: 1142 Selskapsnavn: Pilestredet 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.