



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 882 476	1 882 665
Sum inntekter		1 882 476	1 882 665
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 260
Annen driftskostnad		1 436 153	1 144 704
Sum kostnader		1 516 023	1 211 964
Driftsresultat		366 453	670 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 424	834
Sum finansinntekter		1 424	834
Annen finanskostnad		462	441
Sum finanskostnader		462	441
Netto finans		962	393
Ordinært resultat før skattekostnad		367 414	671 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 414	671 094
Årsresultat		367 414	671 094
Totalresultat		367 414	671 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 414	671 094
Sum overføringer og disponeringer		367 414	671 094



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		105 652	95 994
Sum fordringer		105 652	95 994
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 934	943 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 934	943 648
Sum omløpsmidler		1 421 586	1 039 642
SUM EIENDELER		1 421 586	1 039 642

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 302 131	934 716
Sum opptjent egenkapital		1 302 131	934 716
Sum egenkapital		1 302 131	934 716
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		44 508	98 163
Annen kortsiktig gjeld		74 948	6 763
Sum kortsiktig gjeld		119 456	104 926
Sum gjeld		119 456	104 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 586	1 039 642



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305748

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 12.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 882 476	1 882 665
Sum inntekter		1 882 476	1 882 665
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 260
Annen driftskostnad		1 436 153	1 144 704
Sum kostnader		1 516 023	1 211 964
Driftsresultat		366 453	670 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 424	834
Sum finansinntekter		1 424	834
Annen finanskostnad		462	441
Sum finanskostnader		462	441
Netto finans		962	393
Ordinært resultat før skattekostnad		367 414	671 094
Ordinært resultat etter skattekostnad		367 414	671 094
Årsresultat		367 414	671 094
Totalresultat		367 414	671 094
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 414	671 094
Sum overføringer og disponeringer		367 414	671 094



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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		105 652	95 994
Sum fordringer		105 652	95 994
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 934	943 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 315 934	943 648
Sum omløpsmidler		1 421 586	1 039 642
SUM EIENDELER		1 421 586	1 039 642
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 302 131	934 716
Sum opptjent egenkapital		1 302 131	934 716



Sum egenkapital	1 302 131	934 716
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	44 508	98 163
Annen kortsiktig gjeld	74 948	6 763
Sum kortsiktig gjeld	119 456	104 926
Sum gjeld	119 456	104 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 421 586	1 039 642



Organisasjonsnr: 984 362 471
EIESEKSJONSAMEIET PILESTREDET 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1142 Pilestredet 38





Til seksjonseierne i Pilestredet 38

Velkommen til årsmøte, 12 mai 2022 kl. 18:00 i Stensberggata 27.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pilestredet 38 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Pilestredet 38
avholdes 12 mai 2022 kl.18:00 i Stensberggata 27.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 29.03.2022
Styret i Pilestredet 38

Per Åge Bæra
Harald Drager
Andreas Lunde Pettersson
Anum Qudsia
Simen Paulseth Ruberg

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Åge Bæra	2021-2023
Styremedlem	Harald Drager	2021-2023
Styremedlem	Andreas Lunde Pettersson	2020-2022
Styremedlem	Anum Qudsia	2021-2023
Styremedlem	Simen Paulseth Ruberg	2021-2023
Varamedlem	Eirik Kareliussen Sandvik	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Pilestredet 38

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har fremskaffet og gjennomgått en tilstandsrapport utarbeidet av KLP Eiendom v/Eivind Olav Husevåg for sameiets bygningsmasse. Med grunnlag i tilstandsrapporten er det utarbeidet en tiltaksliste på 12 punkter som styret har besluttet å utrede og iverksette følgende tiltak;

Utførte tiltak;

- Rettet feil på varmekabel i nedkjøring til garasje
- Installert ledd lys i garasje
- Installert ledd utelys i bakgård
- Rehabiliteret brannalarm

Planlagte tiltak;

- Utearealer mot Pilestredet, gjerde, beplantning og rensing av heller
- Installere elektroniske låser i kjeller og garasje som er påkoblet defigo-løsningen
- Reparere skader på utvendig tegel
- Utbedre dreneringsutfordring i garasje som følge av tak nedløp på nabobygg
- Vurdere utbedring av saltutslag på vegger i garasje og membran i tak
- Utbedre slitte fliser på gulv, mangelfull takhimling og mugg på vegg i kjeller
- Maling av vegger og vinduer i trappeoppgang
- Bytte lamper i Trappeoppgang

Det har vært utført oppgradering og godkjenning av heisen i den hensikt å forlenge levetiden på installasjonen.

Det har vært gjennomgang av instruks for vaskebyrå og da særlig med tanke på rengjøring i vaskekjeller..

Det har vært utført to servicer på ventilasjonsanlegget.

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

Det ble gjort bytte av strømløseleverandør Fjord Kraft til Gudbrandsdal Energi, grunnet manglende digitale fjernavlesbare strømmålere i sameiet.

Styret har oppfordret til å bytte ut klistrelapper på postkasser med gravert skilt.

Styret har pålagt seksjonseierne å frakoble kjøkkenvifter fra ventilasjonsanlegget av hygieniske og branntekniske årsaker. Det følger ett særlig ansvar for den enkelte seksjonseiere og ikke etterkommer styrets anmodning.

Det har vært perioder hvor beboere har etterlatt seg mye søppel i felles arealer, i papprommet og ute rundt søppelskuret. Styret har måttet gjennomføre tiltak ved flere anledninger for å holdet eiendommen ryddig.

Styret har gjennomført 5 styremøter side forrige årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 882 476**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **1 516 023**.

Resultat

Årets resultat på kr **367 414** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **1 302 130**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I budsjettet for 2022 er det budsjettert med kr 300 000,- i energikostnader.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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 Eieseksjonssameiet Pilestredet 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eieseksjonssameiet Pilestredet 38 som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 25. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4VGB3-I2ULP-A1QOS-EBGWY-VVJIT-UUNIF



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-25 13:02:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4VGB3-I2ULP-ATQOS-EBGWY-VVJIT-UUNIF

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/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 882 476	1 882 476	1 885 000	1 885 000
Andre inntekter		0	189	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 882 476	1 882 665	1 885 000	1 885 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 260	-8 470	-12 690
Styrehonorar	4	-70 000	-60 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 538	-6 188	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-77 210	-75 180	-76 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-2 518	-223	-40 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-278 145	-287 252	-400 000	-645 000
Forsikringer		-99 987	-63 694	-67 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-334 384	-325 383	-329 000	-350 000
Energi/fyring		-307 574	-95 678	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 576	-162 354	-205 000	-205 000
Andre driftskostnader	9	-150 223	-128 753	-175 500	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 516 023	-1 211 964	-1 676 970	-1 969 690
DRIFTSRESULTAT		366 453	670 701	208 030	-84 690
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 424	834	0	0
Finanskostnader	11	-462	-441	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		962	393	0	0
ÅRSRESULTAT		367 414	671 094	208 030	-84 690
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 414	671 094		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 316	4 765
Forskuddsbetalte kostnader		103 336	91 229
Driftskonto OBOS-banken		262 145	840 958
Sparekonto OBOS-banken		1 053 789	102 690
SUM OMLØPSMIDLER		1 421 586	1 039 642
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 421 586	1 039 642
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 302 131	934 716
SUM EGENKAPITAL		1 302 131	934 716
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 117	6 763
Leverandørgjeld		44 508	98 163
Annen kortsiktig gjeld	12	67 831	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 456	104 926
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 421 586	1 039 642
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Eieseksjonsameiet Pilestredet 38

Per Åge Bæra /s/

Harald Drager /s/

Andreas L. Pettersson /s/

Anum Qudsia /s/

Simen Paulseth Ruberg /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Boligseksjoner	1 055 376
Forretningslokale	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	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 538.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 518
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-2 518
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 896
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-52 050
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 305
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 587
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-56 486
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 848
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 491
--------------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-9 481
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-278 145
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-183 399
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-150 985
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 384
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 063
-----------	---------

Vaktmestertjenester	-3 952
---------------------	--------

Renhold ved firmaer	-111 084
---------------------	----------

Snørydding	-19 481
------------	---------

Trykksaker	-878
------------	------

Porto	-687
-------	------

Bank- og kortgebyr	-3 078
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 223
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 099
------------------------------------	-------



14

Pilestredet 38

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	325
SUM FINANSINNEKTER	1 424

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-462
SUM FINANSKOSTNADER	-462

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt leverandørgjeld	-67 831
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 831



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Styrets leder administrerer sameiets vaktmestertjeneste.

Renhold

Sameiet har avtale med Little Paris Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Systemnøkler til hoveddør kan kjøpes hos godkjent låsesmed, kontaktinfo til styreleder oppgis for bekreftelse av beboer. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos Norsk skilt gravering AS.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utskifting av utelamper og lys i garasje
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
2020 - 2020	Oppussing av vaskeri



1142 Pilestredet 38

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.