



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 228 302
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C
Forretningsadresse: c/o 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 271	2 083 731
Sum inntekter		2 160 271	2 083 731
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		2 683 379	1 990 593
Sum kostnader		2 797 479	1 990 593
Driftsresultat		-637 208	93 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	3 365
Sum finansinntekter		718	3 365
Annen finanskostnad		1 571	2 548
Sum finanskostnader		1 571	2 548
Netto finans		-853	817
Ordinært resultat før skattekostnad		-638 060	93 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		-638 060	93 955
Årsresultat		-638 060	93 955
Totalresultat		-638 060	93 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-638 060	93 955
Sum overføringer og disponeringer		-638 060	93 955



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			
Kundefordringer		1 600	4 294
Andre fordringer		253 117	245 196
Sum fordringer		254 717	249 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		669 084	1 133 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		669 084	1 133 495
Sum omløpsmidler		923 802	1 382 986
SUM EIENDELER		923 802	1 382 986

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		553 608	1 191 668
Sum opptjent egenkapital		553 608	1 191 668
Sum egenkapital		553 608	1 191 668
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		241 639	17 817
Annen kortsiktig gjeld		128 554	173 500
Sum kortsiktig gjeld		370 194	191 317
Sum gjeld		370 194	191 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 802	1 382 986



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472798

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 228 302
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C
Forretningsadresse: c/o 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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 985 228 302
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 160 271	2 083 731
Sum inntekter		2 160 271	2 083 731
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		2 683 379	1 990 593
Sum kostnader		2 797 479	1 990 593
Driftsresultat		-637 208	93 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		718	3 365
Sum finansinntekter		718	3 365
Annen finanskostnad		1 571	2 548
Sum finanskostnader		1 571	2 548
Netto finans		-853	817
Ordinært resultat før skattekostnad		-638 060	93 955
Ordinært resultat etter skattekostnad		-638 060	93 955
Årsresultat		-638 060	93 955
Totalresultat		-638 060	93 955
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-638 060	93 955
Sum overføringer og disponeringer		-638 060	93 955



Organisasjonsnr: 985 228 302
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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			
Kundefordringer		1 600	4 294
Andre fordringer		253 117	245 196
Sum fordringer		254 717	249 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		669 084	1 133 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		669 084	1 133 495
Sum omløpsmidler		923 802	1 382 986
SUM EIENDELER		923 802	1 382 986
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		553 608	1 191 668
Sum opptjent egenkapital		553 608	1 191 668



Sum egenkapital	553 608	1 191 668
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	241 639	17 817
Annen kortsiktig gjeld	128 554	173 500
Sum kortsiktig gjeld	370 194	191 317
Sum gjeld	370 194	191 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	923 802	1 382 986



Organisasjonsnr: 985 228 302
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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

2983 Es Pilestredet 75C





Til seksjonseierne i Es Pilestredet 75C

Velkommen til årsmøte, Tirsdag 14 Juni 2022 kl. 18.00 i Mendels Oslo, Pilestredet 75 C 1 etasje.

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 Es Pilestredet 75C 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. bolig seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Es Pilestredet 75C
avholdes Tirsdag 14 Juni 2022 kl. 18.00 i Mendels Oslo,
Pilestredet 75 C 1 etasje.

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utleie av uteplass.
Se innkommet forslag side 14.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 06.05.2022
Styret i Es Pilestredet 75C

Espen Finsrud/s/ Nora Græslie Elsebutangen/s/ Jens Elsebutangen/s/
John Arne Holtten/s/ Asbjørn Løken/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Finsrud	Pilestredet 75
Styremedlem	Nora Græslie Elsebutangen	Austliveien 15
Styremedlem	Jens Elsebutangen	Austliveien 15
Styremedlem	John Arne Holten	Pilestredet 75 C
Styremedlem	Asbjørn Løken	Tyristubben 8
Varamedlem	Tonje Herstad	Pilestredet 75 C
Varamedlem	Stian Seeberg	Pilestredet 75 C

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

Generelle opplysninger om Es Pilestredet 75C

Sameiet består av 64 seksjoner.

Es Pilestredet 75C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985228302, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet 75 C

Gårds- og bruksnummer:

214 472

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

Es Pilestredet 75C 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 FGH REVISJON AS.



Styrets arbeid

I løpet av 2021 har styret gjennomført et stort vedlikeholdsprosjekt på avløpsrørene i bygget. Vi har fått dekket over 90% av avløpsrørene og etablert infrastruktur for å gjøre dette lettere i fremtiden.

Vi har identifisert feil i glassbyggerstein fasaden og innhentet tilbud og nå igangsatt utbedringer.

Bygget er nå over 20 år, og nød og ledelys er fra bygget var nytt. Vi har begynt å bytte disse til nye moderne ledd lys.

Fra OBOS har vi hatt en byggeteknisk ingeniør til å utarbeide en vedlikeholdsplan over de neste 5 årene, så styrets arbeid med vedlikehold skal bli lettere.

Styret har også hatt en rekke befaringer på el-bil ladeanlegg og har valgt leverandør. Arbeidet igangsettes april 2022.

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 2 160 271.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 797 479.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vi brukte 450 000 på rørvask som ikke var budsjettet. Bakgrunnen for at dette ble besluttet, var at det oppsto vannlekkasje på grunn av tette rør.

Videre har det vært vannlekkasje i nedløpsrørene fra tak og balkonger, dette har vært en del dyrere å reparere enn antatt. Men vi er trygge på at vi har fått løst problemet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 638 060 og foreslås dekket ved overføring fra 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 553 608.

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 445 000 til vedlikehold som omfatter:

Rutinemessig vedlikehold.

Utbedring av Glassbyggerstein fasade.

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. Med dagens prisenivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

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 Es Pilestredet 75C.

Lån

Es Pilestredet 75C 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. Men styret har vedtatt at sameiet må øke felleskostnadene med 5% fra 01. oktober for å dekke inn økte faste kostnader og vedlikehold.

Seksjonseiere varsles herved økning av felleskostnader med 5% fra 01.10.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ANSVARLIGE REVISORER:**

STATSAUTORISERT REVISOR FRODE G. HANSEN, REVISORREGISTERNR. 1006265
STATSAUTORISERT REVISOR STALE RAASTAD HANSEN, REVISORREGISTERNR. 019692
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN, REV. SØRREGISTERNR. 1017234

FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • FORETAKSNR. NO 959 152 446 MVA
FLORSGT. 2a, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fghrevisjon.no
HJEMMESIDE: www.fghrevisjon.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 638 060 og en egenkapital på kr 553 608. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsrapporten. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsrapporten.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsrapporten

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsrapporten gjelder tilsvarende for redegjørelser om samfunnsansvar.



REVISORREGISTERNR. 959 152 446

(side 2 av 2)
REVISJONSBERETNING 2021
Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C

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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandefjord, 6. mai 2022
FGH Revisjon AS

Kay Vidar Thomassen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C
ORG.NR. 985 228 302, KUNDENR. 2983

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 156 104	2 064 432	2 156 000	2 180 000
Andre inntekter	3	4 167	19 299	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 160 271	2 083 731	2 176 000	2 190 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-28 750	-18 750	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-105 175	-102 263	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-184 612	-58 615	-20 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-903 656	-560 018	-405 000	-445 000
Forsikringer		-124 221	-88 941	-92 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-494 377	-488 455	-491 400	-503 500
Energi/fyring		-233 663	-157 187	-200 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 369	-240 287	-245 000	-254 000
Andre driftskostnader	10	-364 555	-276 079	-256 000	-295 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 797 479	-1 990 593	-1 947 500	-2 220 600
DRIFTSRESULTAT		-637 208	93 138	228 500	-30 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	718	3 365	0	0
Finanskostnader	12	-1 571	-2 548	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-853	817	0	0
ÅRSRESULTAT		-638 060	93 955	228 500	-30 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	93 955		
Fra opptjent egenkapital		-638 060	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C
ORG.NR. 985 228 302, KUNDENR. 2983

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		122	827
Kundefordringer		1 600	4 294
Forskuddsbetalte kostnader		252 995	244 369
Driftskonto OBOS-banken		168 700	1 133 495
Sparekonto OBOS-banken		500 384	0
SUM OMLØPSMIDLER		923 802	1 382 986
<hr/>			
SUM EIENDELER		923 802	1 382 986
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		553 608	1 191 668
SUM EGENKAPITAL		553 608	1 191 668
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 451	73 957
Leverandørgjeld		241 639	17 817
Annen kortsiktig gjeld	13	49 103	99 543
SUM KORTSIKTIG GJELD		370 194	191 317
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		923 802	1 382 986
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.05.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75c

Espen Finsrud/s/

Jens Elsebutangen/s/

Nora G. Elsebutangen/s/

John Arne Holten/s/

Asbjørn Løken/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 911 080
Get TV/Bredbånd	245 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 156 104

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	70
Regnskapskorrigeringer	97
Innflyttningsgebyr	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 167

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 28 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-183 880
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-732
SUM KONSULENTHONORAR	-184 612

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-307 473
Drift/vedlikehold VVS	-380 678
Drift/vedlikehold elektro	-16 407
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 721
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 163
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 846
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 368
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-903 656

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 182
Renovasjonsavgift	-296 194
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-494 377

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-20 783
Vaktmestertjenester	-171 478
Vakthold	-3 738
Renhold ved firmaer	-124 489
Andre fremmede tjenester	-3 377
Trykksaker	-542
Andre kontorkostnader	-36 534
Porto	-969
Bank- og kortgebyr	-2 646
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 555



13

Es Pilestredet 75C

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	334
SUM FINANSINTEKTER	718

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 571
SUM FINANSKOSTNADER	-1 571

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-49 103
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49 103



5. Innkommet forslag:

A. Utleie av uteplass.

KLP Eiendom ønsker å leie uteplassen ved siden av Mendel's for å sette opp en midlertidig paviljong som skal fungere som et visningscenter for leiligheter som skal bygges på nabotomten.

Visningscenteret skal være en paviljong. De vet ikke størrelsen enda, men skal bestå av mye glass. Den vil antageligvis ta opp mesteparten av plassen inkludert litt uteareal foran paviljongen.

Det er snakk om at paviljongen vil bli stående i hele byggerioden som nå er estimert til fra sommeren 2022 til kanskje rundt 1.1.2025, ca. 2,5 år.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å leie ut uteplassen ved siden av Mendels til KLP Eiendom for visningspaviljong.



Styret INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Innhenter ekstern styreleder – tilbud vedlagt
Bjørn Vestgård Skovveien 5

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Asbjørn Løken	Tyristubben 8
Nora Græslie Elsebutangen	Austliveien 15
Jens Elsebutangen	Austliveien 15
Rickard Apeland	Pilestredet 75C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|------------------|------------------|
| 1. Stian Seeberg | Pilestredet 75C |
| 2. Espen Finsrud | Lafferåsveien 90 |



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Fornebu Forvaltning / Ekstern møte- og styreledelse

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Eierseksjonssameiet Pilestredet 75c org nr 985 228 302 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale;

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for ES Pilestredet 75c for en periode på to år fra våren 2022 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2024. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte. Dersom årsmøte ikke velger ny styreleder fra Fornebu Forvaltning AS, løper det ingen oppsigelsestid, og begge parter fristilles fra denne avtalen.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i ES Pilestredet 75c skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær årsmøte.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra sameiets aktivitet til samtlige beboere dersom sameiet ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anviser og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



Fornebu Forvaltning / Ekstern møte- og styreledelse

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. ES Pilestredet 75c skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. ES Pilestredet 75c skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. ES Pilestredet 75c forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 115 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2023/24) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i ES Pilestredet 75c, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Eventuell fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Bjørn Vestgård har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo, _____

Fornebu Forvaltning AS

ES Pilestredet 75c



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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har ansvar for fellesområder. Kontakt styret dersom dere har noe å rapportere. Saker angående leilighetene er ikke i vaktmesters beskrivelse.

Parkering

Sameiet har en gjesteparkering ved inngangen fra bakgården.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 754508. 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 slukkeutstyr 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.



2983 Es Pilestredet 75C

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.