



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 477 764
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 751 762	1 453 943
Sum inntekter		1 751 762	1 453 943
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	102 690
Annen driftskostnad		3 998 480	1 515 680
Sum kostnader		4 097 570	1 618 370
Driftsresultat		-2 345 808	-164 427
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 317	2 657
Sum finansinntekter		5 317	2 657
Annen finanskostnad		83 465	
Sum finanskostnader		83 465	0
Netto finans		-78 148	2 657
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 423 956	-161 770
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 423 956	-161 770
Årsresultat		-2 423 956	-161 770
Totalresultat		-2 423 956	-161 770
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 423 956	-161 770
Sum overføringer og disponeringer		-2 423 956	-161 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		26 447	25 209
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		26 448	25 210
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		26 448	25 210
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		190	
Andre fordringer		65 143	239 016
Sum fordringer		65 333	239 016
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 536 860	497 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 536 860	497 006
Sum omløpsmidler		2 602 193	736 022
SUM EIENDELER		2 628 641	761 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			324 233
Udekket tap		2 099 722	
Sum opptjent egenkapital		-2 099 722	324 233
Sum egenkapital		-2 099 722	324 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 879 072	
Sum annen langsiktig gjeld		3 879 072	0
Sum langsiktig gjeld		3 879 072	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 219	
Leverandørgjeld		594 683	390 388
Annen kortsiktig gjeld		223 389	46 611
Sum kortsiktig gjeld		849 291	436 999
Sum gjeld		4 728 363	436 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 628 641	761 232



Årsmøte 2021

Studio Pilestredet 1 Bs

Digitalt årsmøte avholdes 16. april - 19. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Studio Pilestredet 1 Bs. Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5679>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fjerne trær som står langs gangveien
6. Installere automatiske døråpnere for hovedinngangsdør til PP14
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Studio Pilestredet 1 Bs

Snorre Klanderud

Marcel Johnson

Grete Herland Slinde



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Innkalling m. årsrapport.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Studio Pilestredet 1 Bs vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 16.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19.04.2021 kl 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Studio Pilestredet 1 Bs blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 19.04.2021 kl 09.00.

Selskapsnummer: 5679 **Selskapsnavn** Studio Pilestredet 1 Bs

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Snorre Kländerud og Armind Semb velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90.000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Fjerne trær

Saksfremstilling: Fjerne trær som står langs gangveien

Forslag til vedtak: Trærne må felles og de må ikke erstattes av andre trær

For		Mot	
-----	--	-----	--



Installere døråpnere

Saksfremstilling: Installere automatiske døråpnere for hoved inngangsdør til PP14

Forslag til vedtak: Installere automatisk døråpner for hoved inngangsdør til PP14, som skal være lettere å bruke enn per i dags løsning

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer og valgkomite.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Raymond Abrahamsen	
Styremedlem	Audun Pilskog	
Styremedlem	Armind Semb	
Varamedlem 1 år	Marcel Johnson	
Varamedlem 2 år	Christian Fredrik Hansen	
Valgkomite	Hans- Henrik Egede- Nissen	
Valgkomite	Petter Syverud	

Skjemaet leveres/sendes til Marcel Johnson innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Til seksjonseierne i Studio Pilestredet 1 Bs

Velkommen til digitalt årsmøte fra fredag 16. April 2021 kl. 16:00 ved bruk av vibbo.no.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Studio Pilestredet 1 Bs 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.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Snorre Klanderud	Skippergata 25 A
Styremedlem	Marcel Johnson	Pilestredet Park 14
Styremedlem	Grete Herland Slinde	Jørund Telnes Gate 14
Varamedlem	Vidar Aurang	Pilestredet Park 14
Varamedlem	Christian Fredrik Hansen	Pilestredet Park 14

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Studio Pilestredet 1 Bs

Sameiet består av 48 seksjoner.

Studio Pilestredet 1 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991477764, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 14

Gårds- og bruksnummer :
208 955

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Studio Pilestredet 1 Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2020/2021 brukt det meste av tiden på fasade- og balkongprosjektet og oppstart av markterrasseprosjektet. I perioder har styret hatt møte med prosjektleder og entreprenør annenhver uke, samt nesten daglig løpende dialog.

Det har tatt lengre tid å gjennomføre prosjektene enn planlagt. Fasade- og balkongprosjektet ble utsatt en del når det kort tid før prosjektet skulle starte opp kom et krav fra eiere om å revurdere valg av farge på fasade. Etter dette fargevalget kom naboborettslaget på banen og motstilte seg fargevalget som nylig hadde blitt valgt. På bakgrunn av det måtte vi avholde nok et ekstraordinært årsmøte som ytterligere forsinket oppstarten av prosjektet. Dette inntraff samtidig som corona dro seg til og Front Entreprenør til tider slet med bemanning. Prosjektet var nesten ferdig før vinteren, men temperaturene ble for lave slik at de ikke klarte å støpe ballongdekkene skikkelig. Front Entreprenør vil komme tilbake rundt 1. mai or å ferdigstille prosjektet.

Siden prosjektet for fasade- og balkong har blitt utsatt så lenge har også prosjektet for markterrasser blitt utsatt tilsvarende lenge. Grunnen til det er fordi man ikke kunne starte opp på dette prosjektet så lenge vi har hatt stillaser stående rundt bygget. For øyeblikket er markterrasseprosjektet i rute, sett bort ifra den forsinkede oppstarten.

Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegget vårt. Dette prosjektet har blitt satt på vent grunnet smittevern og med tanke på koordinering med beboerne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 751 762.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke budsjettert økning av felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 097 570.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til prosjekt rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 423 956 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 752 902.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 272 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Studio Pilestredet 1 Bs.

Lån

Studio Pilestredet 1 Bs har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Studio Pilestredet 1 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Studio Pilestredet 1 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: 4Z1JF-MFT2U-7Z1EFLHMQ-B7J48-DZ8K1



STUDIO PILESTREDET 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 477 764, KUNDENR. 5679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 743 778	1 453 884	1 571 000	1 978 000
Andre inntekter	3	7 984	59	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 751 762	1 453 943	1 571 000	1 978 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 703	-8 566	-7 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-91 105	-88 538	-93 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-44 286	-99 089	-57 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-2 804 617	-320 127	-348 000	-272 000
Forsikringer		-116 634	-101 445	-106 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-357 924	-323 550	-315 000	-334 000
Kostnader sameie	18	-44 976	-38 016	-40 000	-50 000
Energi/fyring	10	-76 026	-97 938	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 657	-192 141	-197 000	-201 000
Andre driftskostnader	11	-258 553	-246 270	-266 000	-265 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 097 570	-1 618 370	-1 622 190	-1 541 690
DRIFTSRESULTAT		-2 345 808	-164 427	-51 190	436 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 317	2 657	0	0
Finanskostnader	13	-83 465	0	-2 000	-176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-78 148	2 657	-2 000	-176 000
ÅRSRESULTAT		-2 423 956	-161 770	-53 190	260 310
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-324 234	-161 770		
Udekket tap		-2 099 722	0		



10

Studio Pilestredet 1 Boligsameie

BALANSE		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	26 447	25 209
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		26 448	25 210
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 397	5 699
Kundefordringer		190	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 746	198 539
Energiavregning	17	0	34 778
Driftskonto OBOS-banken		124 996	290 196
Sparekonto OBOS-banken		2 411 864	206 810
SUM OMLØPSMIDLER		2 602 193	736 022
SUM EIENDELER		2 628 641	761 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	324 233
Udekket tap	15	-2 099 722	0
SUM EGENKAPITAL		-2 099 722	324 233
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 879 072	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 879 072	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 583	46 611
Leverandørgjeld		594 683	390 388
Påløpte renter		11 887	0
Påløpte avdrag		19 332	0
Energiavregning	17	172 806	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		849 291	436 999
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 628 641	761 232
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	3 810	4 992

Oslo, 24.03.2021

Styret i Studio Pilestredet 1 Boligsameie

Snorre Klanderud/s/

Marcel Johnson/s/

Grete Herland Slinde/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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 570 978
Kabel-tv	172 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 743 778

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Internettabonnement til ladeanlegg	3 993
Korrigeringer på reskontro	70
Lading el-bil	3 921
SUM ANDRE INNETEKTER	7 984

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

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 2019/2020, og er på kr 90000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 703.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 246
Kritt Arkitekter AS	-27 540
Solibo AS	-13 500
SUM KONSULENTHONORAR	-44 286

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-237 500
Hovedentreprenør - Front Entreprenør AS	-2 301 129
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 538 629
Drift/vedlikehold bygninger	-98 602
Drift/vedlikehold VVS	-12 720
Drift/vedlikehold elektro	-14 653
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 608
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 741
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 804 617

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-212 857
Renovasjonsavgift	-145 067
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 924

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-73 384
Andre fyringskostnader	-2 642
SUM ENERGI / FYRING	-76 026

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-128 154
Renhold ved firmaer	-95 309
Snørydding	-16 372
Andre fremmede tjenester	-12 526
Trykksaker	-644
Andre kontorkostnader	-120
Porto	-1 095
Bank- og kortgebyr	-3 131
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 553

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 539
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	570
Andre renteinntekter	153
SUM FINANSINNTEKTER	5 317

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-82 419
Andre rentekostnader	-1 046
SUM FINANSKOSTNADER	-83 465

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Terrassemøbler	
Kostpris	21 406
Avskrevet tidligere	-21 405
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020

-4 000 000

Nedbetalt i år

120 928

-3 879 072

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 879 072

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-372 028

SUM INNTEKTER

-372 028

KOSTNADER

Administrasjon

27 417

Fjernvarme

171 805

SUM KOSTNADER

199 222

SUM ENERGIAVREGNING

-172 806

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



NOTE: 18

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,91 % etter arealbrøken av Pilestredet park økodrift.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Pilestredet park økodrift som utgjør kr 199 165.

som utgjør kr 199 165.

Selskapets andel i Pilestredet park økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Pilestredet park økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten

"kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annem 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

Studio Pilestredet 1 Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Coor Service Management AS som kan kontaktes på telefon 22991880. Alt arbeid som bestilles av sameier må den enkelte påberegne å betale selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656347. 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.

Kabel-TV

Telia AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Snorre Klanderud og Armind Semb velges.

Forslag til vedtak

Snorre Klanderud og Armind Semb er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets negative resultat overføres til egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 5

Fjerne trær som står langs gangveien

Forslag fremmet av: Vigdis Sætre

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Trærne / de forvokste buskene som står langs gangveien må felles. er de så store at leilighetene i 5. etasje har mistet utsikt og lys, og man kan nesten ta på grenene fra balkongene. På sommeren er man rett inn i en stor grønn tue i stede for opp mot Stensberggaten og KK-bygget. I Pilestredet Park er det mange stor og gamle trær som tas vare på, men disse nyplantingene har nå tatt overhånd.

En annen årsak til at trærne må felles er at de nå tar over utsikten og utsynet til den nyoppussede fasaden vår, og det er veldig synd. Så store trær / trekroner nær bygget er heller ikke bra.

Til orientering til sittende styret ble denne problemstillingen fremmet for årsmøtet i 2017 uten at det ble tatt tak i. Trærne har vokst mye siden den gang, så nå håper jeg trefelling lar seg gjøre i løpet av våren.

Styrets innstilling

Trærne står ikke på sameiets tomt, og forvaltes av Pilestredet Park Økodrift (PPØ). Studio Pilestredet 1 Boligsameie kan derfor ikke bestemme om trærne skal fjernes, da dette er en sak for PPØ. I dialog med PPØ har styret funnet ut at det å fjerne trær er en stor prosess som må vurderes nøye av arborister. I slike vurderinger hensyntas først og fremst trærne, og utsikt fra boliger har relativt lite å si. PPØ var usikre på om i det heletatt de kunne vedta å fjerne noen trær uten å søke kommunen.

Trærne står også i et område hvor vi har utfordringer med drenering og overvann. Per dags dato, mars 2021, har vi et pågående prosjekt for å håndtere dette på en bedre måte. Trær tar unna veldig mye fukt fra bakken, og hvis vi fjerner trærne er styret redd for at problematikken vil bli enda verre.

Styrets innstilling er derfor at trærne bør bli stående slik de er i dag.

Forslag til vedtak

Trærne må felles og de må ikke erstattes av andre trær.



Sak 6

Installere automatiske døråpnere for hovedinngangsdør til PP14

Forslag fremmet av: Rasa Simulionyte

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Det er tungvint å åpne inngangsdør til bygningen, særlig når man bærer noe eller bruker barnevogn. Vi foreslår å installere automatisk døråpner, slik kunne trykke en knapp når man går ut og dørene åpnes, eller åpnes automatisk etter man utløser lås (gjennom Defigo eller fysisk).

Styrets innstilling

Styret har sjekket opp med Defigo som er leverandør av ringetablået vårt. Det er mulig å koble automatisk døråpner på systemet, og dette koster et sted mellom 20.000kr - 30.000kr inkludert montering og mva. Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Beboers forslag til vedtak: Installere automatisk døråpner for hoved inngangsdør til PP14, som skal være lettere å bruke enn per i dags løsning



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Raymond Abrahamsen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Audun Pilskog

Armind Semb

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Marcel Johnson

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Christian Fredrik Hansen

Valg av 2 Valgkomite Velges for 1 år

Hans- Henrik Egede-Nissen

Petter Syverud



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.