



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
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: 07.05.2021

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 046 660	4 957 745
Sum inntekter		4 046 660	4 957 745
Kostnader			
Lønnskostnad		140 928	132 128
Annen driftskostnad		5 482 611	2 746 698
Sum kostnader		5 623 539	2 878 825
Driftsresultat		-1 576 879	2 078 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 436	14 876
Sum finansinntekter		6 436	14 876
Annen finanskostnad		369 439	439 998
Sum finanskostnader		369 439	439 998
Netto finans		-363 003	-425 122
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 939 882	1 653 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 939 882	1 653 798
Årsresultat		-1 939 882	1 653 798
Totalresultat		-1 939 882	1 653 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 939 882	1 653 798
Sum overføringer og disponeringer		-1 939 882	1 653 798



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		170 002 371	169 999 967
Sum varige driftsmidler		170 002 371	169 999 967
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 889	587 482
Sum finansielle anleggsmidler		1 889	587 482
Sum anleggsmidler		170 004 261	170 587 449
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		228 438	674 833
Sum fordringer		228 438	674 833
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		791 539	2 740 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		791 539	2 740 544
Sum omløpsmidler		1 019 978	3 415 376
SUM EIENDELER		171 024 238	174 002 826

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 274 159	121 214 041
Sum opptjent egenkapital		119 274 159	121 214 041
Sum egenkapital		119 280 059	121 219 941
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 099 938	18 002 434
Øvrig langsiktig gjeld		33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld		51 065 938	51 968 434
Sum langsiktig gjeld		51 065 938	51 968 434
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 664	2 664
Leverandørgjeld		542 976	777 500
Annen kortsiktig gjeld		133 602	34 287
Sum kortsiktig gjeld		678 241	814 450
Sum gjeld		51 744 179	52 782 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 024 238	174 002 826



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446572

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
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: 07.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 046 660	4 957 745
Sum inntekter		4 046 660	4 957 745
Kostnader			
Lønnskostnad		140 928	132 128
Annen driftskostnad		5 482 611	2 746 698
Sum kostnader		5 623 539	2 878 825
Driftsresultat		-1 576 879	2 078 920
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 436	14 876
Sum finansinntekter		6 436	14 876
Annen finanskostnad		369 439	439 998
Sum finanskostnader		369 439	439 998
Netto finans		-363 003	-425 122
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 939 882	1 653 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 939 882	1 653 798
Årsresultat		-1 939 882	1 653 798
Totalresultat		-1 939 882	1 653 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 939 882	1 653 798
Sum overføringer og disponeringer		-1 939 882	1 653 798



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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		170 002 371	169 999 967
Sum varige driftsmidler		170 002 371	169 999 967

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 889	587 482
Sum finansielle anleggsmidler		1 889	587 482

Sum anleggsmidler		170 004 261	170 587 449
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		228 438	674 833
Sum fordringer		228 438	674 833

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		791 539	2 740 544
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		791 539	2 740 544

Sum omløpsmidler		1 019 978	3 415 376
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		171 024 238	174 002 826
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	119 274 159	121 214 041
Sum opptjent egenkapital	119 274 159	121 214 041
Sum egenkapital	119 280 059	121 219 941
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 099 938	18 002 434
Øvrig langsiktig gjeld	33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld	51 065 938	51 968 434
Sum langsiktig gjeld	51 065 938	51 968 434
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 664	2 664
Leverandørgjeld	542 976	777 500
Annen kortsiktig gjeld	133 602	34 287
Sum kortsiktig gjeld	678 241	814 450
Sum gjeld	51 744 179	52 782 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 024 238	174 002 826



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Studio Pilestredet 2 Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 30. april - 7. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Studio Pilestredet 2 Brl.. Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5654>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring husordensreglene
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Studio Pilestredet 2 Brl.

Emma Evensen Lie Olsen

Steinar Bugge

Kristina Jakobsen

Oliver Thomas Smyth

Gerd Vandeskog



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



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mille Paasche-Aasen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar for 2020–2021. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som tidligere år, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som de to tidligere årene (sett bort fra det ekstraordinære tillegget som ble vedtatt for 2019–2020). KPI-justeringen (januar 2020 – januar 2021) gir et styrehonorar på kr 121 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen foreslår honorar til styret på kr 121 000 for 2020–2021.»



Sak 4

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 dekkes inn ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2020 ok.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emma Evensen Lie Olsen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Steinar Bugge	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Kristina Jakobsen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Oliver Thomas Smyth	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Gerd Vandeskog	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Steinar Hernes	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Rasa Pelanis	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Ola Stene-Johansen	Sofies Gate 6 B
Varamedlem	Synnøve Torske	Pilestredet Park 15

Valgkomiteen

Øystein Gundersen	Pilestredet Park 15
Ane Cecilie Havgar Løchting	Pilestredet Park 15
Mille Paasche-Aasen	Pilestredet Park 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Studio Pilestredet 2 Brl.

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Studio Pilestredet 2 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802670, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 15

Gårds- og bruksnummer :
208 948

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Studio Pilestredet 2 Brl. 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.



Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styreåret 2020 har vært preget av KOVID-19 situasjonen. Det har ikke vært påbegynt mange nye aktiviteter foruten om det strengt nødvendige. Ventilasjonsarbeidene med Thorendal ble avsluttet på nyåret og sluttoppgjøret med dem er ferdigstilt. Det vil nå derfor bli sendt faktura til de som bestilte ekstra kvaliteter (utover det de hadde fra før) på terrassetremmene fortløpende.

Det har vært noen forsikrings saker i året som har gått og de tidligere forsikrings sakene i borettslaget har økt forsikringspremien vår noe. Dette er noe vi må se på om er mulig å gjøre noe med i året som kommer.

Techem har bedt oss om å bytte vannmålere i alle leiligheter (både forbruksvann og gulvvarmevann). Dette fordi nå et så stort antall målere ikke lenger sender signaler til Techem og det ble derfor foretatt en avregning etter kvm per enhet for 2019, noe flere merket på avregningen når i tillegg prisene i 2019 også var ganske stive. Samme problemet gjør at det vil bli gjort samme type avregning for 2020. Det kommer til å bli foretatt målerbytte nå våren 2021 i samtlige leiligheter, og vi forsøker å få til en ny intern avregning for å få en mer rettferdig fordeling av kostnader enn per kvm. Det vil i stedet bli basert på tidligere forbruk før 2019 da flere målere funket. Forskjellen fra dette og avregningene for 2019 og 2020 vil tilbakebetales/innkreves. Vi vil komme tilbake til dette så fort vi har en oversikt over hvor mange vannmålere som kan leses av manuelt ved selve målerbyttet. Jo mer korrekte avlesninger jo bedre.

Det har blitt avholdt en maledugnad for listverk og kjellerarealer, og det var flere som påtok seg å rydde i felles grøntarealer.

Styret klaget også inn vår nabo, PP14, inn for plan og bygningsetaten i kommunen, da det ikke ble nabovarslet at de hadde planer om å male hele bygget i sort. Dette var det flere eiere, med leiligheter vendt ut mot gårdsrommet, som klaget inn til styret i frykt for at det ville ta mye av «lyset» inn i stuene. Plan og bygningsetaten i kommunen mente også at dette ikke var i tråd med reguleringen for området og våre naboer endret dermed farge til noe mer lysere farger som skulle stå i sammenheng med omgivelsene rundt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 046 660,-.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling etter en forsikrings skade.



Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 623 539,-.

Dette er i 2020 brukt mye på vedlikehold. Det er både på prosjektet, i tillegg til varmeanlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 939 882 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 341 737,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 335 000,- til ordinær 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Studio Pilestredet 2 Brl..

Lån

Studio Pilestredet 2 Brl. Har to lån i OBOS banken.

Begge lån har flytende rente. Det ene lånet er det inngått avtale om individuell nedbetaling på.



For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 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 generalforsamlingen i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Studio Pilestredet 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 borettslagets 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 borettslaget 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

Budsjetallene 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 borettslagets 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER			
	Not	Regnska	Regnska	
	e	p	p	
	2020	2019	Budsjett	Budsjett
			2020	2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 600 926	926 866	2 600 926	341 736
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
		-1 939		
Årets resultat (se res.regnskapet)		882 1 653 798	-1 893 000	1 112 500
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0 2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-902 496	-830 740	-781 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-1 143 777	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 889	-5 221	0
Uttak øremerk. bankkto		587 482	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-2 405	0	0
		-2 259		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		190 1 674 060	-2 674 000	167 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	341 737 2 600 926		-73 074	509 236
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler		1 019 978 3 415 376		
Kortsiktig gjeld		-678 241 -814 450		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		341 737 2 600 926		



BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

RESULTATREGNSKAP					
	Not	Regnska	Regnska	Budsjett	Budsjett
	e	p	p	2020	2021
		2020	2019		
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 147 112	1 248 756	1 279 560	1 117 476
Innkrevde felleskostnader	2	2 428 464	2 437 742	2 378 440	2 391 524
Andre inntekter	3	471 084	127 470	0	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 046 660	3 813 968	3 658 000	3 639 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 928	-16 328	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-128 000	-115 800	-120 000	-123 000
Revisjonshonorar	6	-10 263	-10 988	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-104 120	-101 185	-106 000	-107 000
Konsulenthonorar	7	-1 496	-39 030	-20 000	-10 000
		-3 687	-1 228		
Drift og vedlikehold	8	799	802	-3 262 000	-335 000
Forsikringer		-208 364	-196 305	-206 000	-248 000
Kommunale avgifter	9	-666 056	-516 090	-691 000	-667 000
Kostnader sameie	22	-87 370	-73 852	-90 000	-96 000
Energi/fyring	10	-196 064	-75 488	-70 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-296 951	-284 750	-295 000	-309 000
Andre driftskostnader	11	-224 129	-220 208	-240 000	-245 000
		-5 623	-2 878		
SUM DRIFTSKOSTNADER		539	825	-5 128 000	-2 228 500
		-1 576			
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		879	935 143	-1 470 000	1 410 500
Innbetalt andel fellesgjeld		0	1 143 777	0	0
		-1 576			
DRIFTSRESULTAT		879	2 078 920	-1 470 000	1 410 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 436	14 876	0	0
Finanskostnader	13	-369 439	-439 998	-423 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-363 003	-425 122	-423 000	-298 000
		-1 939			
ÅRSRESULTAT		882	1 653 798	-1 893 000	1 112 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 653 798		
		-1 939			
Fra annen egenkapital		882	0		



BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2
ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

BALANSE			
		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	51 371	48 967
Øremerkede bankinnskudd	23	1 889	587 482
SUM ANLEGGSMIDLER		170 004 261	170 587 449
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202	31 696
Forskuddsbetalte kostnader		80 259	166 693
Andre kortsiktige fordringer	15	147 978	145 729
Energiavregning	19	0	330 715
Driftskonto OBOS-banken		451 192	2 102 788
Sparekonto OBOS-banken		340 348	637 756
SUM OMLØPSMIDLER		1 019 978	3 415 376
SUM EIENDELER		171 024 238	174 002 826
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	16	119 274 159	121 214 041
SUM EGENKAPITAL		119 280 059	121 219 941
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 099 938	18 002 434
Borettsinnskudd	18	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 065 938	51 968 434



10

Studio Pilestredet 2 Brl.

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		33 625	34 287
Leverandørgjeld		542 976	777 500
Påløpte renter		1 663	2 663
Energiavregning	19	100 117	0
Annen kortsiktig gjeld	20	-140	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		678 241	814 450

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 024 238	174 002 826
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	307 854 000	307 854 000
Garantiansvar	22	199 165	199 165

Oslo, 18.03.2021

Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Emma Evensen Lie Olsen /s/

Steinar Bugge /s/

Kristina Jakobsen

/s/

Oliver Thomas Smyth /s/

Gerd Vandeskog

/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-sikkk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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



de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 097 648
Kabel-TV	277 476
Eiendomsskatt	51 680
Bod	14 400
Leie tidl.år	-12 740
Kapitalkostnader på IN-lån	-1 147 112
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-2 244
Overført til kapitalkostnader	1 149 356
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 428 464

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Inntektsført forsikringsbeløp	471 084
SUM ANDRE INNTEKTER	471 084

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 048
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 928

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 128 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 263.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-1 496

SUM KONSULENTHONORAR**-1 496****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - Prosjektledelse

-319 517

Thorendahl AS - rens av ventilasjonsanlegg

-2 593 490

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD**-2 913 007**

Drift/vedlikehold bygninger

-199 948

Drift/vedlikehold VVS

-304 050

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-41 351

Drift/vedlikehold heisanlegg

-27 814

Drift/vedlikehold fyringsanlegg

-155 957

Drift/vedlikehold brannsikring

-13 304

Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg

-2 368

Egenandel forsikring

-30 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-3 687 799**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt

-49 933

Vann- og avløpsavgift

-398 523

Renovasjonsavgift

-217 600

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-666 056****NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-54 115
Andre fyringskostnader - korrigering i forbindelse med tidligere avregninger	-141 949
SUM ENERGI / FYRING	-196 064

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 592
Lyspærer og sikringer	-1 294
Vaktmestertjenester	-78 660
Vakthold	-9 675
Renhold ved firmaer	-96 105
Snørydding	-13 748
Andre fremmede tjenester	-136
Trykksaker	-639
Andre kontorkostnader	-1 499
Telefon, annet	-3 996
Porto	-1 765
Bank- og kortgebyr	-3 021
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 129

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	642
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 481
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	912
Andre renteinntekter	401
SUM FINANSINNTEKTER	6 436

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-326 303
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 717
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-23 475
Renter på leverandørgjeld	-1 801
Andre rentekostnader	-144
SUM FINANSKOSTNADER	-369 439

NOTE: 14

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006 144 458 350

SUM BYGNINGER 144 458 350

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.948

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN per 31.12 2 911

Renovasjon 2020 - fakturert i 2021 145 067

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 147 978

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 47 180 153

Egenkapital fra IN tidligere 112 328 133

Egenkapital fra IN 2020 0

Reduksjon EK fra IN -40 228 227

SUM ANNEN EGENKAPITAL 119 280 059

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	12 604	
Nedbetalt i år	81 687	
		-1 905 709

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetid 30 år.

Opprinnelig, 2006	#####	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 656 829	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	820 809	
Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-15 194 229

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN -17 099 938

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-33 966 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -33 966 000**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-585 360
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER -585 360**KOSTNADER**

Fjernvarme	450 116
------------	---------

Administrasjonsgebyr - føres vekk i 2021	35 127
--	--------

SUM KOSTNADER 485 243**SUM ENERGIAVREGNING -100 117**

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: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 854 000
Pantelån	17 099 938
Beregnete IN-forpliktelser	72 099 906
TOTALT	123 053 844

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	144 458 350
Tomt	25 492 650
TOTALT	169 951 000

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ 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.

NOTE: 23

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget**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 2 Brl. har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag as.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **29.03 og 29.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikrings-selskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



Sak 5

Endring husordensreglene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Legge tillegg til husordensreglene:

Sykkelbod

Sykkelboden er en fellesbod for oppbevaring av maksimum 10 private sykler per husstand. Syklene skal være til privat bruk og boden kan ikke benyttes som oppbevaring av samleobjekter som ikke brukes. Andelseieren kan ved behov søke styret for plass til flere sykler enn nevnt antall. Syklene bør låses og styret har ingen ansvar for eventuelle forsvunne sykler. I perioder med opprydning bør syklene merkes med andelseierens navn og kontaktinformasjon. Gjenstander uten relasjon til sykler vil bli kastet av styret.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller følgende personer til valg av tillitsvalgte på ordinær generalforsamling våren 2021

Forslag til styreleder (velges for 2 år)

1. Emma Evensen Lie Olsen

☎ 454 58 637

☎ emma.lieolsen@gmail.com

☎ Pilestredet Park 15, leilighet 413 (H0402, andel 59)

Forslag til 2 styremedlemmer (velges for 2 år)

1. Rasa Pelanis

☎ 983 60 764

☎ rasa.banse@icloud.com

☎ Pilestredet Park 15, leilighet 407 (H0408, andel 53)

2. Ola Kristiansen Varpe

☎ 484 00 649

☎ ola@varpe.eu

☎ Pilestredet Park 15, leilighet 313 (H0304, andel 43)

Forslag til 4 varamedlemmer (velges for 1 år)

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

1. Andreas Doppelmayr

☎ 481 86 832

☎ doppelmayr@gmail.com

☎ Pilestredet Park 15, leilighet 205 (H0210, andel 21)

2. Steinar Hernes

☎ 913 52 377

☎ s.hernes@online.no

☎ Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)

3. Synnøve Torske

☎ 482 80 866



☐ synnoevet@hotmail.com

☐ Pilestredet Park 15, leilighet 314 (H0303, andel 44)

4. Ola Stene-Johansen

☐ 977 28 601

☐ ola@stene-johansen.com

☐ Pilestredet Park 15, leilighet 312 (H0305, andel 42)

Forslag til 3 medlemmer til valgkomiteen (velges for 1 år)

1. Ane Cecilie Havgar Løchting

☐ 474 14 398

☐ ane@havgar.com

☐ Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)

2. Mille Paasche-Aasen

☐ 416 38 087

☐ millepaa@gmail.com

☐ Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)

3. Øystein Gundersen

☐ 951 43 788

☐ oystein.gundersen@nordreiendom.no

☐ Pilestredet Park 15, leilighet 308 (H0309, andel 38)

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Emma Lie Olsen

Velges for 2 år

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ola Kristiansen Varpe

Velges for 2 år

Rasa Pelanis

Velges for 2 år



Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Andreas Doppelmayr

1. vara velges for 1 år

Ola Stene-Johansen

4. vara velges for 1 år

Stian Hernes

2. vara velges for 1 år

Synnøve Torske

3. vara - velges for 1 år



Sak 7

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 Medlem Velges for 1 år

Ane Cecilie Havgar Løchting

Mille Paasche-Aasen

Øystein Gundersen



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 innkreving 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](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.