



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL
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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 173 973	13 995 811
Sum inntekter		11 173 973	13 995 811
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		3 836 272	2 868 139
Sum kostnader		3 968 392	3 005 059
Driftsresultat		7 205 581	10 990 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 033	6 636
Sum finansinntekter		6 033	6 636
Annen finanskostnad		1 873 489	2 448 590
Sum finanskostnader		1 873 489	2 448 590
Netto finans		-1 867 455	-2 441 954
Ordinært resultat før skattekostnad		5 338 126	8 548 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 338 126	8 548 798
Årsresultat		5 338 126	8 548 798
Totalresultat		5 338 126	8 548 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 338 126	8 548 798
Sum overføringer og disponeringer		5 338 126	8 548 798



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		320 544 718	320 541 104
Sum varige driftsmidler		320 544 718	320 541 104
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 544 718	320 541 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		968 854	927 598
Sum fordringer		968 854	927 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 035	756 176
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 035	756 176
Sum omløpsmidler		3 230 889	1 683 774
SUM EIENDELER		323 775 607	322 224 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 051 389	134 713 263
Sum opptjent egenkapital		140 051 389	134 713 263
Sum egenkapital		140 616 389	135 278 263
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		100 386 125	104 863 852
Øvrig langsiktig gjeld		81 207 000	81 207 000
Sum annen langsiktig gjeld		181 593 125	186 070 852
Sum langsiktig gjeld		181 593 125	186 070 852
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 228	14 078
Leverandørgjeld		203 792	487 653
Annen kortsiktig gjeld		1 354 074	374 032
Sum kortsiktig gjeld		1 566 093	875 763
Sum gjeld		183 159 218	186 946 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 775 607	322 224 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459289

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL
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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

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, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		11 173 973	13 995 811
Sum inntekter		11 173 973	13 995 811
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		3 836 272	2 868 139
Sum kostnader		3 968 392	3 005 059
Driftsresultat		7 205 581	10 990 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 033	6 636
Sum finansinntekter		6 033	6 636
Annen finanskostnad		1 873 489	2 448 590
Sum finanskostnader		1 873 489	2 448 590
Netto finans		-1 867 455	-2 441 954
Ordinært resultat før skattekostnad		5 338 126	8 548 798
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 338 126	8 548 798
Årsresultat		5 338 126	8 548 798
Totalresultat		5 338 126	8 548 798
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 338 126	8 548 798
Sum overføringer og disponeringer		5 338 126	8 548 798



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		320 544 718	320 541 104
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 544 718	320 541 104
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		968 854	927 598
Sum fordringer		968 854	927 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 262 035	756 176
Sum omløpsmidler		3 230 889	1 683 774
SUM EIENDELER		323 775 607	322 224 878
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		565 000	565 000
Sum innskutt egenkapital		565 000	565 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		140 051 389	134 713 263



Sum opptjent egenkapital	140 051 389	134 713 263
Sum egenkapital	140 616 389	135 278 263
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	100 386 125	104 863 852
Øvrig langsiktig gjeld	81 207 000	81 207 000
Sum annen langsiktig gjeld	181 593 125	186 070 852
Sum langsiktig gjeld	181 593 125	186 070 852
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 228	14 078
Leverandørgjeld	203 792	487 653
Annen kortsiktig gjeld	1 354 074	374 032
Sum kortsiktig gjeld	1 566 093	875 763
Sum gjeld	183 159 218	186 946 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	323 775 607	322 224 878



Organisasjonsnr: 992 212 519
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Pilestredet Park 11-13 Brl vil bli avholdt digitalt på www.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 onsdag 7. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10. april 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.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 Pilestredet Park 11-13 Brl blir avholdt digitalt på www.vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7. april 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 10. april 2021.

Selskapsnummer: 5721 **Selskapsnavn** Pilestredet Park 11-13 Brl

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. Anette Wold Nilsen og Rolf Lind velges som protokollvitner.

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 120 000.

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

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

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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Paal Christian Carlsen	
Styremedlem	Agathe Hopland Siegel	
Varamedlem	Lars Even Johansen	
Varamedlem	Anette Wold Nilsen	
Valgkomite	Hans Joachim Larsen	
Valgkomite	Mona Jacobsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Pilestredet Park 11-13 Brl
avholdes digitalt fra onsdag 7. april 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 2.3.2021
Styret i Pilestredet Park 11-13 Brl

Paal Christian Carlsen /s/

Knut Hoås /s/

Agathe E Hopland Siegel /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Paal Christian Carlsen	2019-2021
Styremedlem	Knut Hoås	2020-2022
Styremedlem	Agathe E Hopland Siegel	2019-2021
Varamedlem	Eva-Torill Jacobsen	2020-2021
Varamedlem	Lars Even Johansen	2020-2021

Valgkomiteen

Mona Jacobsen	2020-2021
Hans Joachim Larsen	2020-2021

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

Generelle opplysninger om Pilestredet Park 11-13 Brl

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Pilestredet Park 11-13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 11 12 13

Gårds- og bruksnummer:

208 922

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.

Pilestredet Park 11-13 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 2020

Styret har i 2020 hatt jevnlige styremøter. I arbeidet har det blitt lagt vekt på god kostnadskontroll og at nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført.

I perioden har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

- Nytt fibernettverk til alle leiligheter ble igangsatt.
- Montert og satt i drift individuell strømmåling.
- Sanert skjeggkre i hele borettslaget, da det ble oppdaget skjeggkre i et par leiligheter.
- Innført midlertidig utvidet renhold ifbm. koronapandemien.
- Dugnadsgruppa i borettslaget har gjennomført to dugnader.
- Inngått avtale med Techem om utskifting av nytt målersystem for varmtvann/tappevann og oppvarming i bygget som omfatter alle seksjoner inkludert BRL.
- Utskifting av grunnvannspumper samt styringen på en av pumpene.
- Oppussing av gangen på kjellernivå i 11C/12A.
- Utbedring av lekkasje på tak.
- Utbedring av skader på fliser i forbindelse med transport under flytteprosesser.
- Utbedring av skader som følge av flytteprosesser utenfor oppgang 12B.
- Løpende vedlikehold av ventilasjon og varmeanlegg.
- Utskifting og oppdatering av server til kameraovervåkingssystemet.
- Løpende vedlikehold av lys, med utskifting til LED-lys utvendig og innvendig i felles områder, samt oppganger.
- Utarbeidelse av branntegninger (Disse var mangelfulle ved ferdigstillelse av bygget)
- Det opprettes nå brannbok på bakgrunn av disse tegningene, og det oppnevnes egen brannvernleder fra NOKAS. Det gjennomføres årlig gjennomgang av NOKAS.
- Løpende vedlikehold av brannanlegg (Gjennomføres av Caverion).
- Vedlikehold av gulv og faste møbler på takterrassene.
- Utskifting av pumpemotorer i det sentralvarmesystemet.
- Utbedring av betongvegger/puss med maling på terrasse i 7./8.-etasje.
- Gitt pålegg om utbedring av lekkasjer ned til kjeller fra flere sluk i en eierseksjon.
- Å finne kilden til støy som flere andelseiere har blitt plaget av. (Støyen mistenkes å komme fra treningsapparat e.l. Det har ikke lyktes styret å finne ut hvilken leilighet støyen kommer fra, og henstiller beboere til å være bevisst at ved visse typer aktiviteter kan støy forplante seg i betongkonstruksjonen og være til sjenanse for andre.)

Foruten arbeidet styret legger ned, har borettslaget dedikerte ressurspersoner som bidrar med mye arbeid for fellesskapet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 **8 680 102**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 968 392**.

Resultat

Årets resultat på kr **5 338 126** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 **2 493 871** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er **kr 2 844 255**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 **kr 1 664 796** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 302 148 til ordinært 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 budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr. 70 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park 11-13 Brl.

Lån

Pilestredet Park 11-13 Brl har lån i OBOS- banken.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilestredet Park 11-13 Brl

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilestredet Park 11-13 Brl.

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.

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 avggi 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)

Penneo Dokumentnøkkel: TCFMG-HTL.VI-O80IK-33E77-C7AOC-M2DGC



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-24 20:56:16Z



Penneo Dokumentnøkkel: TCFMG-HTLVf-O80Ik-33E77-C7A0C-M2DGC

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	808 011	-3 428	808 011	1 664 796
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 338 126	8 548 798	2 475 666	2 915 352
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 983 856	-1 906 263	-1 860 000	-2 152 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -2 493 871	-5 831 096	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-3 614	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	856 785	811 439	615 666	763 352
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 664 796	808 011	1 423 677	2 428 148
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 730 890	1 683 774		
Kortsiktig gjeld	-2 066 094	-875 763		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 664 796	808 011		



PILESTREDET PARK 11-13 BRL
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 608 398	4 092 361	3 990 600	3 419 052
Innkrevde felleskostnader	2	5 067 704	4 068 654	4 599 400	5 280 948
Andre inntekter	3	4 000	3 700	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 680 102	8 164 715	8 590 000	8 700 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 473	-12 263	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-132 985	-129 238	-133 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-7 929	-12 900	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-578 752	-154 713	-194 000	-302 148
Forsikringer		-74 685	-56 387	-60 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-89 927	-109 493	-108 000	-100 000
Kostnader sameie	21	-2 409 305	-2 054 045	-2 544 834	-2 762 500
Energi/fyring		-211 751	0	0	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 382	-324 152	-297 000	-308 500
Andre driftskostnader	10	-18 083	-14 949	-28 500	-21 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 968 392	-3 005 059	-3 535 334	-4 272 648
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 711 710	5 159 656	5 054 666	4 427 352
Innbetalt andel fellesgjeld		2 493 871	5 831 096	0	0
DRIFTSRESULTAT		7 205 581	10 990 752	5 054 666	4 427 352
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 033	6 636	0	0
Finanskostnader	12	-1 873 489	-2 448 590	-2 579 000	-1 512 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 867 455	-2 441 954	-2 579 000	-1 512 000
ÅRSRESULTAT		5 338 126	8 548 798	2 475 666	2 915 352
Overføringer:					
Til annen egenkapital		5 338 126	8 548 798		



10

Pilestredet Park 11-13 Brl

	BALANSE		
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	77 218	73 604
SUM ANLEGGSMIDLER		320 544 718	320 541 104
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 218	32 488
Kundefordringer	14	0	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	55 015
Andre kortsiktige fordringer	15	967 636	840 095
Driftskonto OBOS-banken		2 261 066	755 782
Sparekonto OBOS-banken		970	394
SUM OMLØPSMIDLER		3 230 890	1 683 774
SUM EIENDELER		323 775 607	322 224 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	140 051 389	134 713 263
SUM EGENKAPITAL		140 616 389	135 278 263
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	100 386 125	104 863 852
Borettsinnskudd	18	81 207 000	81 207 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		181 593 125	186 070 852
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 531	72 014
Leverandørgjeld		203 792	487 653
Kassekreditt (innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		8 228	14 078
Energiavregning	19	1 287 543	302 018
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 566 094	875 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		323 775 607	322 224 878
Pantstillelse	20	324 967 500	324 967 500
Garantiansvar	21	1 451 636	1 285 534

Oslo, 23.2.2021
Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen /s/

Knut Hoås /s/

Agathe E Hopland Siegel /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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	4 257 657
Installasjon av individuelle strømmålere	395 500
Bredbånd	299 337
Eiendomsskatt	89 860
Bod	25 350
Kapitalkostnader på IN-lån	3 659 110
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-50 712
Overført til kapitalkostnader	-3 608 398
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 067 704

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	4 000
SUM ANDRE INNTEKTER	4 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 473.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 929
SUM KONSULENTHONORAR	-7 929

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 957
Drift/vedlikehold elektro	-489 402
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-578 752

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-89 927
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-89 927

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-6 789
Driftsmateriell	-860
Andre fremmede tjenester	-2 397
Trykksaker	-831
Andre kontorkostnader	-790
Porto	-2 999
Bank- og kortgebyr	-3 938
Velferdskostnader	-945
Innbetalt på tidligere tapsføringer	1 465
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 083

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	471
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 362
Renter v/avregning Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie	1 197
SUM FINANSINTEKTER	6 033

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 805 774
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 746
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 969
SUM FINANSKOSTNADER	-1 873 489

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris 2008	282 011 500
SUM BYGNINGER	282 011 500

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.208/bnr.922

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

NOTE: 14**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer 31.12.20	23 807
Avsetning tap på fordringer	-23 807
SUM KUNDEFORDRINGER	0

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	8 527
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	959 109
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	967 636

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	7 267 801
Egenkapital fra IN tidligere	135 762 345
Egenkapital fra IN 2020	2 493 871
Reduksjon EK fra IN	-5 472 628
SUM ANNEN EGENKAPITAL	140 051 389

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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,5 %. Løpetiden er 50 år til 2058

Opprinnelig 2008	-239 260 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 195 452
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 802 624
Nedbetalt tidligere, IN	135 762 345
Nedbetalt i år, IN	2 493 871
Restgjeld til banken pr. 31.12	-97 006 208

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12 var 1,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	438 851	
Nedbetalt i år	<u>181 232</u>	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-3 379 917
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-100 386 125

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

NOTE: 18**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-81 207 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-81 207 000

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger á konto	-2 297 277
SUM INNETEKTER	-2 297 277

KOSTNADER

Techem, serviceavgift	78 410
Fjernvarmekostnad 12 md.	717 195
Strømkostnad 6 md.	214 128
SUM KOSTNADER	1 009 734

SUM ENERGIAVREGNING	-1 287 543
----------------------------	-------------------

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 balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	100 386 125
Beregnete IN forpliktelser	132 783 588
TOTALT	314 376 713

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

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
TOTALT	320 467 500

NOTE: 21**GARANTIANSVAR / ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13

og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13

og utgjør kr 1 451 636 fra årsregnskap 2020.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 77 218 fra årsregnskap 2020.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13

er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinnt./-kostnader".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



PILESTREDET PARK 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 992 812 397, KUNDENR. 5720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 334 506	3 221 744	3 335 000	3 624 000
Andre inntekter		0	22 820	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 334 506	3 244 564	3 335 000	3 624 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 981	-9 644	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-98 598	-95 820	-99 000	-101 500
Konsulenthonorar	6	-20 316	-5 228	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 148 172	-862 203	-1 050 000	-1 204 536
Forsikringer		-323 293	-294 880	-316 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-890 314	-817 554	-885 000	-900 000
Kostnader Sameiet PPØ	13	-327 867	-263 228	-316 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-261 363	-252 576	-260 500	-265 000
Avregning med eierne	12	-165 978	-555 742	-400 000	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 336 161	-3 248 154	-3 440 280	-3 835 316
DRIFTSRESULTAT		-1 655	-3 590	-105 280	-211 316
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 008	3 590	1 900	0
Finanskostnader	11	-353	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 655	3 590	1 900	0
ÅRSRESULTAT		0	0	-103 380	-211 316



PILESTREDET PARK 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 992 812 397, KUNDENR. 5720

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	106 728	101 733
SUM ANLEGGSMIDLER		106 728	101 733
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	284
Driftskonto OBOS-banken		1 344 908	1 183 517
SUM OMLØPSMIDLER		1 344 908	1 183 801
SUM EIENDELER		1 451 636	1 285 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		28 730	28 607
Annen kortsiktig gjeld	12	1 422 905	1 256 928
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 451 636	1 285 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 451 636	1 285 534
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	199 165	260 978

Oslo, 09.02.2021

Styret i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie

Knut Hoås /s/

Paal Christian Carlsen /s/

Per Øivind Kjærnsmo /s/



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Paal Christian Carlsen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Agathe Hopland Siegel

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Knut Hoås

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Lars Even Johansen

Anette Wold Nilsen

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Hans Joachim Larsen

Mona Jacobsen

I valgkomiteen for Pilestredet Park 11-13 Brl

Mona Jacobsen
Hans Joachim Larsen

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret kontaktes på følgende epost: pp11-13@hotmail.no

Se Pilestredet Park 11-13 Brls hjemmeside på <http://www.pp11-13.no/> for ytterligere informasjon.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614247. 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 **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS 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 Skadeforsikringsselskapet 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.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.