



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 963 577	7 414 594
Sum inntekter		7 963 577	7 414 594
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	125 510
Annen driftskostnad		6 957 956	4 856 451
Sum kostnader		7 106 286	4 981 961
Driftsresultat		857 291	2 432 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 014	15 030
Sum finansinntekter		22 014	15 030
Annen finanskostnad		1 163 533	971 720
Sum finanskostnader		1 163 533	971 720
Netto finans		-1 141 519	-956 690
Resultat før skattekostnad		-284 228	1 475 943
Årsresultat		-284 228	1 475 943
Totalresultat		-284 228	1 475 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 228	1 475 943
Sum overføringer og disponeringer		-284 228	1 475 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 765 146	128 765 146
Sum varige driftsmidler		128 765 146	128 765 146
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		103 538	72 188
Sum finansielle anleggsmidler		103 538	72 188
Sum anleggsmidler		128 868 684	128 837 335
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		29 042	
Andre fordringer		252 660	199 292
Sum fordringer		281 702	199 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 177	3 154 604
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 177	3 154 604
Sum omløpsmidler		4 123 879	3 353 897
SUM EIENDELER		132 992 563	132 191 232



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		30 548 950	30 833 177
Sum opptjent egenkapital		30 548 950	30 833 177
Sum egenkapital		30 555 750	30 839 877
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 249 544	35 381 906
Øvrig langsiktig gjeld		63 996 744	63 967 582
Sum annen langsiktig gjeld		100 246 288	99 349 488
Sum langsiktig gjeld		100 246 288	99 349 488
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 995 187	1 905 906
Leverandørgjeld		195 339	95 961
Sum kortsiktig gjeld		2 190 526	2 001 867
Sum gjeld		102 436 813	101 351 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 992 563	132 191 232



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517223

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 963 577	7 414 594
Sum inntekter		7 963 577	7 414 594
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	125 510
Annen driftskostnad		6 957 956	4 856 451
Sum kostnader		7 106 286	4 981 961
Driftsresultat		857 291	2 432 633
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 014	15 030
Sum finansinntekter		22 014	15 030
Annen finanskostnad		1 163 533	971 720
Sum finanskostnader		1 163 533	971 720
Netto finans		-1 141 519	-956 690
Resultat før skattekostnad		-284 228	1 475 943
Årsresultat		-284 228	1 475 943
Totalresultat		-284 228	1 475 943
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-284 228	1 475 943
Sum overføringer og disponeringer		-284 228	1 475 943



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		128 765 146	128 765 146
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		103 538	72 188
Sum anleggsmidler		128 868 684	128 837 335
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		29 042	199 292
Sum fordringer		252 660	199 292
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 842 177	3 154 604
Sum omløpsmidler		3 842 177	3 154 604
Sum omløpsmidler		4 123 879	3 353 897
SUM EIENDELER		132 992 563	132 191 232
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 800	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 800	6 700



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	30 548 950	30 833 177
Sum opptjent egenkapital	30 548 950	30 833 177
Sum egenkapital	30 555 750	30 839 877
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 249 544	35 381 906
Øvrig langsiktig gjeld	63 996 744	63 967 582
Sum annen langsiktig gjeld	100 246 288	99 349 488
Sum langsiktig gjeld	100 246 288	99 349 488
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 995 187	1 905 906
Leverandørgjeld	195 339	95 961
Sum kortsiktig gjeld	2 190 526	2 001 867
Sum gjeld	102 436 813	101 351 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	132 992 563	132 191 232



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3253

Pilen Borettslag



Velkommen til årsmøte i Pilen Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 17:30, Sandeåsen skole - skolekjøkken.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Særskilt styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilen Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thorvald Hestnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble forretningsfører fra OBOS v/Fred-Arne Østrem foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årsresultatet inndeckes av annen egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3253 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000 (ref. budsjett)

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr _____



Sak 7

Særskilt styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Styret har valgt å ikke ansette ekstern prosjektleder for oppfølging av utvendig snekker og maleprosjekt. Dette har medført ekstra belastning på enkelte styremedlemmer.

Styrets innstilling: Godkjennes

Forslag til vedtak

Det bevilges kr 20 000 for utført prosjektleder arbeid i 2023.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thorvald Hestnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johnny Brekke Asbjørnsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Veian
- Charlotte Kristensen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Alida Ektvedt Jensen
- Knut Christian M Jacobsen

Vedlegg

1. valgkomité Pilen.pdf



Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Therese Liverød

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johnny Brekke Asbjørnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
Styremedlem	Knut Christian M Jacobsen	Døsserødveien 23
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Varamedlem	Tormod Nordeng	Døsserødveien 19
Varamedlem	Beate Veian	Døsserødveien 49

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Therese Liverød Døsserødveien 7 B

Varadelegert
Knut Christian M Jacobsen Døsserødveien 23

Valgkomiteen

Johnny Brekke Asbjørnsen Døsserødveien 43
Marit Bøe Døsserødveien 57

Generelle opplysninger om Pilen Borettslag

Borettslaget består av 68 andelsleiligheter.

Pilen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983170048, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 316 317

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.

Pilen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 12 ordinære styremøter, og behandlet 30 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, arbeidsmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

Snekkerarbeid med råteskade fasader/oppgradering terrasser bygg 1, 2 og 3.

Vasking og maling bygg 1, 2 og 3.

Prosjektledelse snekker og male -arbeider.

Planlegging overgang fra gammelt coax nett til fiber tv og internett.

Reparasjon og bytte av dreispumper i utendørs kum.

Bytte av snøsmelteanlegg garasje bygg 4.

Feilsøking sentralstøvsuger/pris på ny.

Vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.

Div. lekkasjer fra takvinduer.

Div. vaktmester/snekkerarbeider.

Div. anbud på faste oppdrag.

Div. henvendelser fra beboere.

Da styret innehar en bred kompetanse, utfører vi også befaringer, reparasjoner og montasjer og vi ser oss kvalifisert for (f.eks.reparasjon styring garasjeport bygg 4, WiFi nettverk til ladere, feilsøkinger før leverandører blir tilkalt, etc). Dette gir store besparelser for borettslaget som hjelper på å holde fellesutgiftene nede.

Styret

Styret kan primært nås via «melding til styret» på VIBBO, telefon iht. liste som ligger på VIBBO.

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

Vaktmestertjeneste ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Den daglige kontakten med vaktmestertjenesten skal gå via styret. Beboerne skal mao. henvende seg til styret når det oppdages feil/mangler som kan rettes av vaktmestertjenesten.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser til alle andelene. Beboere som ønsker å leie ekstra plass kan ta kontakt med styret da det er flere garasjeplasser enn andeler.

For El Bil blir det to ladeplasser utendørs på parkeringsplass nord mot bod i øst.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på telefon 02333. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor eller hentes hos NOKAS Teknikk Sør AS, Kilengaten 10. I tillegg til eventuelt postoppkrav faktureres bestillingen/rekvisisjonen i hht fullmakt.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Landbruksforsikring AS med polisenummer 271419434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Alle skader som ikke går på innboforsikring, skal meldes styret umiddelbart.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er montert seriekoblede brannmeldere i alle leiligheter, og styret sørger for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden, samt organiserer bytte av batterier. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det må også gjøres av beboere som oppdager dette.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdering, 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor hvor det individuelt er mulig å bestille, forskjellige kanalpakker til TV, og økt hastighet på bredbånd.



Planlagt vedlikehold, rehabilitering og tiltak:

- Fortsatt rehabilitering av sluk.
- Montering inspeksjonsluker til sluk.
- Nye dører til nedgang garasjer.
- Bytte av sentralstøvsuger nordre del (bygg 1, 2 og 3).
- Overgang til fiber nettverk.
- Nytt Brannvarslingssystem.
- Beskjæring av planter/hekker.
- Betalingsløsning for El-bil ladere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 669 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune har økt med 25 % i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilen Borettslag.

Lån

Pilen Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Banken AS.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>11504333</u>	3 090 495,00	01.04.24	34 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,47% flytende rente
<u>11470935</u>	18 729 257,00	01.07.24	17 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente
<u>11470935</u>	10 532 542,00	01.07.24	21 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	4,49% flytende rente
<u>98208083465</u>	3 853 894,00	30.03.24	172 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,05% flytende rente

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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PILEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PILEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 54ZPM-Q8NEM-HIZMU-SY188-6D7AG-FML37



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 15:58:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 54ZPM-Q8NEM-HIZMU-SY188-6D7AG-FML37

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/validator>

14 av 25

3253 Årsrapport og regnskap.pdf



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 352 030	2 919 280	1 352 030	1 933 353
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-284 228	1 475 943	414 490	3 362 500
Tillegg for nye langsiktige lån	15	4 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 132 362	-3 042 834	-3 088 000	-3 014 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 187	-359	0	0
Investering i aksjer/andeler		100	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		581 323	-1 567 250	-2 673 510	348 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 933 353	1 352 030	-1 321 480	2 281 853
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		4 123 879	3 353 897		
Kortsiktig gjeld		-2 190 526	-2 001 867		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 933 353	1 352 030		



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 693 076	7 392 428	7 559 000	7 988 000
Ladeinntekter EL-bil		40 626	0	0	0
Andre inntekter	3	229 875	22 166	0	80 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 963 577	7 414 594	7 559 000	8 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-15 510	-15 510	-18 500
Styrehonorar	5	-130 000	-110 000	-110 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-9 296	-7 420	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-144 195	-138 650	-145 500	-151 500
Konsulenthonorar	7	-5 500	-4 290	-6 000	-6 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-4 609 029	-2 824 593	-3 953 500	-669 500
Forsikringer		-314 119	-279 249	-307 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-1 081 588	-812 775	-910 000	-1 200 000
Energi/fyring		-266 423	-219 520	-180 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-385 794	-355 541	-362 000	-415 000
Andre driftskostnader	10	-128 611	-201 014	-202 600	-212 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 106 286	-4 981 961	-6 213 510	-3 399 500
DRIFTSRESULTAT		857 291	2 432 633	1 345 490	4 668 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 014	15 030	0	0
Finanskostnader	12	-1 163 533	-971 720	-931 000	-1 306 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 141 519	-956 690	-931 000	-1 306 000
ÅRSRESULTAT		-284 228	1 475 943	414 490	3 362 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 475 943		
Fra opptjent egenkapital		-284 228	0		



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
Miljøbankkonto, øremerket		103 538	72 189
SUM ANLEGGSMIDLER		128 868 684	128 837 335
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		29 042	0
Forskuddsbetalte kostnader		216 524	199 292
Andre kortsiktige fordringer	14	36 136	0
Driftskonto OBOS-banken		3 643 281	1 676 302
Sparekonto OBOS-banken		198 896	1 478 302
SUM OMLØPSMIDLER		4 123 879	3 353 897
SUM EIENDELER		132 992 563	132 191 232
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 68* 100		6 800	6 700
Opptjent egenkapital		30 548 950	30 833 177
SUM EGENKAPITAL		30 555 750	30 839 877
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	36 249 544	35 381 906
Borettsinnskudd	16	63 895 752	63 895 752
Avsetning bomiljøtiltak	17	100 992	71 830
SUM LANGSIKTIG GJELD		100 246 288	99 349 488
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		195 339	95 961
Påløpte renter		582 345	456 840
Påløpte avdrag		1 412 842	1 449 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 190 526	2 001 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 992 563	132 191 232



Pilen Borettslag

Pantstillelse	18	139 474 000	135 474 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 13.3.2024
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes /s/ Knut Christian M Jacobsen /s/ Ragnar N. Paulsen /s/
Therese Liverød /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finanskostnad	4 034 436
Felleskostnader	3 229 018
Bredbånd	360 286
Garasjeleie	55 600
Finansavregning	36 136
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 715 476
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Garasjeleie	-22 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 693 076



Pilen Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Salg av garasje plass	225 000
Nettinnbetalinger	4 875
SUM ANDRE INNTEKTER	229 875

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 130 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 842, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 296.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-5 500

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 162 869
Drift/vedlikehold VVS	-132 198
Drift/vedlikehold elektro	-15 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-197 477
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 392
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 221
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 609 029

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-1 081 588
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 081 588



Pilen Borettslag

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 612
Vaktmestertjenester	-91 091
Andre fremmede tjenester	-2 097
Trykksaker	-2 747
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 842
Andre kontorkostnader	-2 156
Telefon, annet	-1 623
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 611

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 962
SUM FINANSINTEKTER	22 014

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-98 642
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-606 305
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-336 013
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-122 573
SUM FINANSKOSTNADER	-1 163 533

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	114 685 146
SUM BYGNINGER	114 685 146

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.148/bnr.316 M. flere

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

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto lån	36 136
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	36 136

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007

-7 104 000



Pilen Borettslag

Nedbetalt tidligere	3 700 425	
Nedbetalt i år	313 080	
		-3 090 495

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007	-38 520 000	
Nedbetalt tidligere	17 904 509	
Nedbetalt i år	1 886 234	
		-18 729 257

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2004	-19 280 000	
Nedbetalt tidligere	7 917 160	
Nedbetalt i år	830 298	
		-10 532 542

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,90 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	102 750	
		-3 897 250

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-36 249 544**

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-63 895 752	
------------------	-------------	--

SUM BORETTINNSKUDD **-63 895 752**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-100 992	
-------------------------	----------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-100 992**



Pilen Borettslag

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 895 752
Pantelån	36 249 544
Påløpte avdrag	1 412 842
TOTALT	101 558 138

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 685 146
Tomt	14 080 000
TOTALT	128 765 146



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 3253 Selskapsnavn: Pilen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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