



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2021

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		7 083 312	6 869 316
Sum inntekter		7 083 312	6 869 316
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		2 707 364	2 939 928
Sum kostnader		2 817 464	3 054 028
Driftsresultat		4 265 848	3 815 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 359	16 482
Sum finansinntekter		8 359	16 482
Annen finanskostnad		1 124 040	1 197 178
Sum finanskostnader		1 124 040	1 197 178
Netto finans		-1 115 681	-1 180 696
Ordinært resultat før skattekostnad		3 150 167	2 634 592
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 150 167	2 634 592
Årsresultat		3 150 167	2 634 592
Totalresultat		3 150 167	2 634 592
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 150 167	2 634 592
Sum overføringer og disponeringer		3 150 167	2 634 592



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		128 765 146	128 765 146
Sum varige driftsmidler		128 765 146	128 765 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 765 146	128 765 146
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		162 147	142 901
Sum fordringer		162 147	142 901
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 049 131	3 932 490
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 049 131	3 932 490
Sum omløpsmidler		4 211 277	4 075 391
SUM EIENDELER		132 976 423	132 840 537

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 629 211	22 479 044
Sum opptjent egenkapital		25 629 211	22 479 044
Sum egenkapital		25 635 911	22 485 744
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 390 474	44 280 986
Øvrig langsiktig gjeld		63 895 752	63 895 752
Sum annen langsiktig gjeld		105 286 226	108 176 738
Sum langsiktig gjeld		105 286 226	108 176 738
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 905 906	1 905 908
Leverandørgjeld		148 381	272 147
Sum kortsiktig gjeld		2 054 287	2 178 055
Sum gjeld		107 340 513	110 354 793
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 976 423	132 840 537



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Pilen Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 24.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 27.3.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 24.03.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 27.3.2021

Selskapsnummer: 3253 **Selskapsnavn** Pilen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

Ingun Larsen og Bente Wilhelmsen 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 100 000,-

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

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

Det skal velges 2 styremedlemmer, 3 varamedlemmer og 2 representanter til valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
styremedlem	Ragnar N. Paulsen, 33	
styremedlem	Therese Liverød, 7 B	
varamedlem	Tormod Noreng, 19 D	
varamedlem	Solfrid Grøtta Strøm, 55	
varamedlem	Marit Johanne Bøe, 57	
valgkomité	Connie Larsen, 19	
valgkomité	Lisbet Stenstad, 29	

Skjemaet leveres/sendes til styret v/Connie Larsen innen fristen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Willy Steinmo	Døsserødveien 29
Styremedlem	Connie Larsen	Døsserødveien 19
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Varamedlem	Harald Håkonsen	Døsserødveien 13 B
Varamedlem	Elin Wetterstad-Olsen	Maihaugen 69

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Thorvald Hestnes Husøystrand 44

Varadelegert
Willy Steinmo Døsserødveien 29

Valgkomiteen

Therese Liverød Døsserødveien 7 B
Lisbet Stenstad Døsserødveien 29

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Pilen Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

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

Døsserødveien 1 - 57

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.

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.

Pilen Borettslag 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

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 12 ordinære styremøter, og behandlet 74 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

- ekstra asfaltering av parkeringsplass Nord (over garasje).
- gjennomgang av HMS i Pilen BRL.
- forebyggende tetting rundt innebygde terrasser.
- planlegging ladeanlegg for EL-Bil.
- tetting av bunn i alle leiligheters vannfordelingsskap.
- sjekk og tetting rundt Takvinduer.
- omlegging til digitalt kommunikasjon med beboere - VIBBO
- vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.
- div vannskader med rehabilitering.
- div snekkerarbeider.

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 7 083 312.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 817 464.

Resultat

Årets resultat på kr 3 150 167 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 156 990 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 717 200 til til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilen Borettslag.

Lån

Pilen Borettslag har 3 lån i Husbanken. 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

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilen Borettslag.

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god



revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: V4PTI-TULBH-22DIM-EQYUK-HB23N-1CS3Y



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-09 19:26:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: V4PTI-TULBH-22DIM-EQYUK-HB23N-1CS3Y

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>



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

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.		1 897 336	2 080 089	1 897 336	2 156 990
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 150 167	2 634 592	3 108 248	3 609 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-2 890 512	-2 817 346	-2 859 000	-2 934 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		259 655	-182 754	249 248	675 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 156 990	1 897 336	2 146 584	2 832 190

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		4 211 277	4 075 391
Kortsiktig gjeld		-2 054 287	-2 178 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 156 990	1 897 336



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 083 312	6 868 716	7 094 000	7 338 000
Andre inntekter		0	600	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		7 083 312	6 869 316	7 094 000	7 338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 609	-6 416	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-131 970	-128 750	-130 000	-134 500
Konsulenthonorar	6	-3 791	-1 254	-12 000	-6 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	7	-1 058 367	-1 258 062	-982 000	-717 200
Forsikringer		-221 973	-185 704	-159 999	-250 000
Kommunale avgifter	8	-738 366	-697 732	-698 000	-816 500
Energi/fyring		-70 318	-197 656	-108 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-324 577	-310 176	-320 000	-340 000
Andre driftskostnader	9	-137 993	-140 778	-173 753	-166 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 817 464	-3 054 028	-2 717 752	-2 644 800
DRIFTSRESULTAT		4 265 848	3 815 288	4 376 248	4 693 200
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 359	16 482	0	0
Finanskostnader	11	-1 124 040	-1 197 178	-1 268 000	-1 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 115 681	-1 180 696	-1 268 000	-1 084 000
ÅRSRESULTAT		3 150 167	2 634 592	3 108 248	3 609 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 150 167	2 634 592		



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

BALANSE

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
SUM ANLEGGSMIDLER		128 765 146	128 765 146
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		162 147	142 901
Driftskonto OBOS-banken		2 387 466	2 278 789
Sparekonto OBOS-banken		1 661 664	1 653 700
SUM OMLØPSMIDLER		4 211 277	4 075 391
SUM EIENDELER		132 976 423	132 840 537
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 * 100		6 700	6 700
Opptjent egenkapital		25 629 211	22 479 044
SUM EGENKAPITAL		25 635 911	22 485 744
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	41 390 474	44 280 986
Borettsinnskudd	14	63 895 752	63 895 752
SUM LANGSIKTIG GJELD		105 286 226	108 176 738
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		148 381	272 147
Påløpte renter		528 692	565 377
Påløpte avdrag		1 377 214	1 340 531
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 054 287	2 178 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 976 423	132 840 537
Pantstillelse	15	135 474 000	135 474 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 7.3. 2021, styret i Pilen borettslag

Thorvald Hestnes /s/

Connie Larsen /s/

Ragnar N. Paulsen /s/

Willy Steinmo /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	4 014 168
Felleskostnad	2 777 508
Bredbånd	249 636
Garasjeleie	52 800
El-bil lading	12 000
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 106 112

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-22 800
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	7 083 312

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag og annen bevertning for kr 7 264, jf. noten om andre driftskostnader.

driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 609.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 791
--	--------

SUM

KONSULENTHONORAR	-3 791
-------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-375 342
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-336 140
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-9 654
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-219 041
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 763
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-9 729
--------------------------------	--------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-10 299
---------------	---------

Egenandel forsikring	-50 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-400
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 058 367
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-738 366
--------------------	----------

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-738 366
-----------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 420
-----------------------------	---------

Vaktmestertjenester	-90 713
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-2 520
--------------------------	--------

Møter, kurs, oppdateringer	
----------------------------	--

mv.	-3 931
-----	--------



Andre kostnader tillitsvalgte	-7 264
Andre kontorkostnader	-6 790
Telefon, annet	-5 529
Porto	-868
Gaver	-2 262
Bank- og kortgebyr	-2 443
Velferdskostnader	-254
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-137 993

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	395
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 964
SUM FINANSINNTEKTER	8 359

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-108 460
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-663 838
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-351 742
SUM FINANSKOSTNADER	-1 124 040

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 2

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-7 104 000
Nedbetalt tidligere	2 786 958
Nedbetalt i år	296 700
	-4 020 342

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,58 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2007	-38 520 000
Nedbetalt tidligere	12 371 526
Nedbetalt i år	1 797 172



		-24 351 302
Husbanken 3		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.		
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-19 280 000	
Nedbetalt tidligere	5 464 530	
Nedbetalt i år	796 640	
		-13 018 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-41 390 474

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007		-63 895 752
SUM BORETTSINNSKUDD		-63 895 752

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		63 895 752
Pantelån		41 390 474
Påløpte avdrag		1 377 214
TOTALT		106 663 440

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan nås på telefon iht. liste som ligger på VIBBO, eller på e-post: pilen@styrerommet.no.

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

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

I følge 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 risikovurdere, 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.

Energimerking

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

Planlagt vedlikehold og rehabilitering:

- Montering utvendig lys boder Nord.
- Fortsatt rehabilitering av sluk.
- Montering ladeanlegg for EL-Bil.
- Ny asfalt vaskeplass Hus 1 (Garasje under Nr 41-57)
- Montering inspeksjonsluker til sluk.
- Porter på søppelboder.
- Nye dører til nedgang garsjer.

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 spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på miljø-krav som skal gjelde fremover, få bistand med å se på energisparepotensialet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv.