



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	987 597 224
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	PIR 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o Tønsberg-Nøtterøy BBL Storgaten 20 3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 670 352	5 451 132
Sum inntekter		5 670 352	5 451 132
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 995 912	1 908 654
Sum kostnader		2 167 062	2 079 804
Driftsresultat		3 503 290	3 371 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 179	315
Sum finansinntekter		1 179	315
Annen finanskostnad		311 087	229 987
Sum finanskostnader		311 087	229 987
Netto finans		-309 908	-229 672
Ordinært resultat før skattekostnad		3 193 382	3 141 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 193 382	3 141 656
Årsresultat		3 193 382	3 141 656
Totalresultat		3 193 382	3 141 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 193 382	3 141 656
Sum overføringer og disponeringer		3 193 382	3 141 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		100 700 000	100 700 000
Sum varige driftsmidler		100 700 000	100 700 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		100 700 000	100 700 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		25 344	44 632
Sum fordringer		25 344	44 632
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		644 019	568 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		644 019	568 136
Sum omløpsmidler		669 363	612 768
SUM EIENDELER		101 369 363	101 312 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		70 612 213	67 418 831
Sum opptjent egenkapital		70 612 213	67 418 831
Sum egenkapital		70 619 213	67 425 831
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 583 281	13 739 262
Øvrig langsiktig gjeld		20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 723 281	33 879 262
Sum langsiktig gjeld		30 723 281	33 879 262
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 233	1 204
Leverandørgjeld		12 057	977
Annen kortsiktig gjeld		12 579	5 494
Sum kortsiktig gjeld		26 868	7 675
Sum gjeld		30 750 149	33 886 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 369 363	101 312 768



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356958

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 597 224
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PIR 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Tønsberg-Nøtterøy BBL
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 670 352	5 451 132
Sum inntekter		5 670 352	5 451 132
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 995 912	1 908 654
Sum kostnader		2 167 062	2 079 804
Driftsresultat		3 503 290	3 371 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 179	315
Sum finansinntekter		1 179	315
Annen finanskostnad		311 087	229 987
Sum finanskostnader		311 087	229 987
Netto finans		-309 908	-229 672
Ordinært resultat før skattekostnad		3 193 382	3 141 656
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 193 382	3 141 656
Årsresultat		3 193 382	3 141 656
Totalresultat		3 193 382	3 141 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 193 382	3 141 656
Sum overføringer og disponeringer		3 193 382	3 141 656



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

100 700 000

100 700 000

Sum varige driftsmidler

100 700 000

100 700 000

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

100 700 000

100 700 000

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Andre fordringer

25 344

44 632

Sum fordringer

25 344

44 632

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

644 019

568 136

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

644 019

568 136

Sum omløpsmidler

669 363

612 768

SUM EIENDELER

101 369 363

101 312 768

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7 000

7 000

Sum innskutt egenkapital

7 000

7 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

70 612 213

67 418 831



Sum opptjent egenkapital	70 612 213	67 418 831
Sum egenkapital	70 619 213	67 425 831
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 583 281	13 739 262
Øvrig langsiktig gjeld	20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	30 723 281	33 879 262
Sum langsiktig gjeld	30 723 281	33 879 262
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 233	1 204
Leverandørgjeld	12 057	977
Annen kortsiktig gjeld	12 579	5 494
Sum kortsiktig gjeld	26 868	7 675
Sum gjeld	30 750 149	33 886 937
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	101 369 363	101 312 768



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mats Bettum	Rambergveien 17
Styremedlem	Elin Ertsås	Rambergveien 17
Styremedlem	Karianne Skyrud Havskjold	Rambergveien 17
Styremedlem	Olav Stuvebakken	Rambergveien 17
Varamedlem	Gina Faaland	Rambergveien 17
Varamedlem	Kari Olavsdotter Hynne	Hougens Gate 10

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har følgende e-post adresse: pir2@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Pir 2 Borettslag

Borettslaget består av 70 andelsleiligheter.

Pir 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987597224, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

1003 311

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.

Pir 2 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

1. Økonomi og budsjett
2. Utleie oppfølging/bruksoverlating.
3. Kjæledyr-søknad og behandling
4. Ferdigstilling av maling/teppefliser startet opp i desember 2021. Det er blitt lagt teppefliser, og malt alle vegger i oppgangene i 17A og B.
5. Styremøter, huseierlaget KBS mm.

Det er gjennomført 5 styremøter i 2022

Ingen omfattende vedlikeholdsprosjekter utenom vanlig drift og vedlikehold er planlagt i 2023.

Videre informasjon om styrets arbeid vises til årsberetning for Huseierlaget Kaldnes brygge syd.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift/vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 127 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Kostnader sameie

I posten kostnader sameiet (Huseierlaget KBS) det beregnet kr 1 680 000 til bl.a. å dekke forsikring, heisdrift, brannsikring, renhold, vaktmester, kommunale avgifter, utvendig anlegg, TV/bredbånd, ventilasjon m.m. samt andre serviceavtaler.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pir 2 Borettslag.

Lån

Pir 2 Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>94817169389</u>	10 583 281,00	01.04.23	46 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	4,1% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pir 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pir 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, 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 avviklet.

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YWYJT-BLPHZ-HS8WF-TS457-LC7SQ-BSN1E



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-12 08:40:48 UTC



Penneo Dokumenthøkket: YWYJT-BLPHZ-HS8WF-TS457-LC7SQ-BSNTE

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>



PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		605 093	494 533	605 093	642 494
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 193 382	3 141 656	1 125 360	753 360
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-928 476	-1 100 805	-1 000 000	-889 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 227 505	-1 930 291	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		37 401	110 560	125 360	-135 640
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		642 495	605 093	730 453	506 854

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	669 363	612 768
Kortsiktig gjeld	-26 868	-7 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	642 495	605 093



PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 239 563	1 330 792	1 220 389	1 097 412
Innkrevde felleskostnader	2	2 202 784	2 188 784	2 188 611	2 420 588
Andre inntekter	3	500	1 265	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 442 847	3 520 841	3 409 000	3 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 734	-7 095	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-160 705	-156 025	-160 000	-168 000
Konsulenthonorar	7	-154	0	-12 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-174 869	-172 500	-49 200	-127 200
Forsikringer		-19 987	-20 458	-22 000	-22 000
Kostnader sameie		-1 594 935	-1 525 975	-1 500 000	-1 680 000
Energi/fyring	9	-15 006	-4 033	-24 000	-24 000
Andre driftskostnader	10	-22 522	-22 568	-33 940	-33 940
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 167 062	-2 079 804	-1 979 640	-2 240 640
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 275 785	1 441 037	1 429 360	1 277 360
Innbetalt andel fellesgjeld		2 227 505	1 930 291	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 503 290	3 371 328	1 429 360	1 277 360
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 179	315	0	0
Finanskostnader	12	-311 087	-229 987	-304 000	-524 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-309 908	-229 672	-304 000	-524 000
ÅRSRESULTAT		3 193 382	3 141 656	1 125 360	753 360
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 193 382	3 141 656		



Pir 2 Borettslag

PIR 2 BORETTSLAG
ORG.NR. 987 597 224, KUNDENR. 3310
BALANSE

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	86 960 000	86 960 000
Tomt		13 740 000	13 740 000
SUM ANLEGGSMIDLER		100 700 000	100 700 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 464	4 389
Andre kortsiktige fordringer	14	17 880	40 243
Driftskonto OBOS-banken		644 019	565 071
Innestående i andre banker		0	3 065
SUM OMLØPSMIDLER		669 363	612 768
SUM EIENDELER		101 369 363	101 312 768
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 100		7 000	7 000
Annen egenkapital	15	70 612 213	67 418 831
SUM EGENKAPITAL		70 619 213	67 425 831
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 583 281	13 739 262
Borettsinnskudd	17	20 140 000	20 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 723 281	33 879 262
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 509	5 424
Leverandørgjeld		12 057	977
Påløpte renter		2 233	1 204
Annen kortsiktig gjeld	18	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		26 868	7 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 369 363	101 312 768
Pantstillelse	19	100 700 000	100 700 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 8.3.2023, styret i Pir 2 borettslag

Mats Bettum /s/

Elin Ertsås /s/ Olav Stuvebakken /s/

Karianne S.Havskjold /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 852 824
TV/bredbånd	281 960



Pir 2 Borettslag

Drift/vedlikehold p-plass	68 000
Kapitalkostnader på IN-lån	1 190 124
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	49 439
Overført til kapitalkostnader	-1 239 563
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 202 784

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 734.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-154
SUM KONSULENTHONORAR	-154

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-96 869
Kostnader leiligheter, lokaler	-68 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 869

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



Pir 2 Borettslag

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-15 006
SUM ENERGI / FYRING	-15 006

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-16 708
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 500
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-3 314
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 522

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 129
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	1 179

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-311 087
SUM FINANSKOSTNADER	-311 087

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006	100 700 000
Utskilt tomteverdi	-13 740 000
SUM BYGNINGER	86 960 000

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.1003/bnr.311

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, IN	13 815
Avregnet Huseierlaget Kaldnes Brygge	4 065
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 880

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	53 164 545
----------------------	------------



Pir 2 Borettslag

Egenkapital fra IN tidligere	47 916 503
Egenkapital fra IN 2022	2 227 505
Reduksjon EK fra IN	-32 696 340
SUM ANNEN EGENKAPITAL	70 612 213

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. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-80 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 904 235
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	928 476
Nedbetalt tidligere, IN	47 916 503
Nedbetalt i år, IN	2 227 505
	-10 583 281
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 583 281

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-20 140 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 140 000

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



Pir 2 Borettslag

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 140 000
Pantelån	10 583 281
Bregnede IN-forpliktelser	17 477 668
TOTALT	48 200 949

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	86 960 000
Tomt	13 740 000
TOTALT	100 700 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91228995. 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.

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 via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **31/3 og 30/9** 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.