



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 757 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET 57 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		31 511	
Leieinntekter		6 990 947	
Sum inntekter		7 022 457	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler	5		
Annen driftskostnad	4	2 001 937	
Sum kostnader		2 001 937	
Driftsresultat		5 020 520	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 299	
Sum finansinntekter		73 299	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 771	
Annen finanskostnad		11 243	
Sum finanskostnader		93 014	
Netto finans		-19 715	
Resultat før skattekostnad		5 000 805	0
Skattekostnad på resultat	7	-1 759 886	
Årsresultat		6 760 691	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 760 691	
Totalresultat		6 760 691	
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		6 760 691	
Sum overføringer og disponeringer	8	6 760 691	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 288 051	
Sum immaterielle eiendeler		2 288 051	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	64 310 493	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		64 310 493	
Sum anleggsmidler		66 598 544	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		34 533	
Konsernfordringer		149 773 221	
Sum fordringer		149 807 753	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		11 734 589	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 734 589	
Sum omløpsmidler		161 542 342	0
SUM EIENDELER		228 140 886	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital borettslag	8, 9	150 000	
Annen innskutt egenkapital	8	7 288 856	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum innskutt egenkapital		7 438 856	
Opptjent egenkapital			
Kontinuitetsdifferanse		-89 256 796	
Sum opptjent egenkapital		-89 256 796	
Sum egenkapital	8	-81 817 940	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		149 837 334	
Sum annen langsiktig gjeld		149 837 334	
Sum langsiktig gjeld		149 837 334	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		120 607	
Betalbar skatt	7	528 165	
Skyldig offentlige avgifter		38 694	
Kortsiktig konserngjeld		159 406 739	
Annen kortsiktig gjeld		27 287	
Sum kortsiktig gjeld		160 121 491	
Sum gjeld		309 958 825	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 140 885	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 590943

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 757 076
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILESTREDET 57 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Sognsveien 9C
0450 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Kristian Fredrik Mehus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 30.06.2025



Organisasjonsnr: 934 757 076
PILESTREDET 57 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		31 511	
Leieinntekter		6 990 947	
Sum inntekter		7 022 457	
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Avskrivning på varige driftsmidler	5		
Annen driftskostnad	4	2 001 937	
Sum kostnader		2 001 937	
Driftsresultat		5 020 520	
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 299	
Sum finansinntekter		73 299	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 771	
Annen finanskostnad		11 243	
Sum finanskostnader		93 014	
Netto finans		-19 715	
Resultat før skattekostnad		5 000 805	0
Skattekostnad på resultat	7	-1 759 886	
Årsresultat		6 760 691	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 760 691	
Totalresultat		6 760 691	
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		6 760 691	
Sum overføringer og disponeringer	8	6 760 691	



Organisasjonsnr: 934 757 076
PILESTREDET 57 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	7	2 288 051	
Sum immaterielle eiendeler		2 288 051	

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	64 310 493	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5		
Sum varige driftsmidler		64 310 493	

Sum anleggsmidler		66 598 544	0
--------------------------	--	-------------------	----------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		34 533	
Konsernfordringer		149 773 221	
Sum fordringer		149 807 753	

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		11 734 589	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 734 589	

Sum omløpsmidler		161 542 342	0
-------------------------	--	--------------------	----------

SUM EIENDELER		228 140 886	0
----------------------	--	--------------------	----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital borettslag	8, 9	150 000	
Annen innskutt egenkapital	8	7 288 856	
Sum innskutt egenkapital		7 438 856	

Opptjent egenkapital

Kontinuitetsdifferanse		-89 256 796	
Sum opptjent egenkapital		-89 256 796	



Sum egenkapital	8	-81 817 940	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		149 837 334	
Sum annen langsiktig gjeld		149 837 334	
Sum langsiktig gjeld		149 837 334	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Leverandørgjeld		120 607	
Betalbar skatt	7	528 165	
Skyldig offentlige avgifter		38 694	
Kortsiktig konserngjeld		159 406 739	
Annen kortsiktig gjeld		27 287	
Sum kortsiktig gjeld		160 121 491	
Sum gjeld		309 958 825	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		228 140 885	0



Organisasjonsnr: 934 757 076
PILESTREDET 57 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamling i Pilestredet 57 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 57 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslag 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss i revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslag eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Shape the future
with confidence

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Dalby
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Pilestredet 57 Borettslag 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: H51JA-CVEYR-KU544-214KE-7JPWE-HEZGD



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."

Dalby, Kristian

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3127438

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-27 15:10:59 UTC



Penneo Dokumentmøkket: H51JA-CVEYR-KU544-214KE-7JPWE-HEZGD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

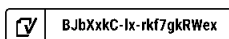


Årsregnskap

2024

Pilestredet 57 Borettslag

Org.nr.:934 757 076





Årsberetning 2024 for Pilestredet 57 Borettslag

Denne årsberetningen gjelder Pilestredet 57 Borettslag som selskap. Selskapet er engasjert i eiendom og tilhørende virksomhet i Norge. Virksomheten driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter. Selskapet har sitt kontor i Oslo.

Resultat og finansiell stilling

Omsetningen for selskapet var NOK 7 022 457 i 2024 med et ordinært resultat før skatt på NOK 5 000 805 for 2024

Totalkapitalen for selskapet var ved utgangen av året NOK -81 817 940 sammenlignet med NOK 0 året før.

Valutarisiko

Selskapet utsettes ikke for noen vesentlig valutarisiko ettersom inntekter og kostnader er i norske kroner.

Prisrisiko

Selskapet via sine investeringer i eiendomsaksjene aksjer er underlagt generell markedsrisiko i forhold til prising av utleie av objektene.

Renterisiko

Renterisikoen er begrenset da konsernet har inngått rentederivater med lang løpetid.

Kredittrisiko

Selskapet er utsatt for kreditt risiko via sine investeringer i Eiendomsselskaper. Deres risiko reduseres ved at leie for eiendom betales i stor grad forskuddsvis og risikoen er begrenset. I Norge er det normalt med depositum fra leietaker (3 månedsleier) eller at leietaker tegner leiegaranti via garantiselskap.

Likviditetsrisiko

Konsernets likviditetssituasjon er god og likviditetsrisikoen er begrenset som følge av: God etterspørsel etter bolig til leie med stabile og økende inntekter, forutsigbare driftskostnader og forutsigbare finanskostnader med fastrenteavtaler med lang løpetid for en stor del av lånevolumet.

Likestilling

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2024. Selskapet praktiserer full likestilling mellom kjønnene ved all rekruttering (også til selskapets styre), og det er kun tilfeldigheter som avgjør om det for et gitt tidsrom er overvekt av menn eller kvinner. Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og å hindre diskriminering på arbeidsplassen.

Forsikring for styrets medlemmer:

Det er tegnet særskilt forsikring for styremedlemmenes mulige ansvar overfor foretaket.

Åpenhetsloven

Konsernet utfører aktsomhetsvurderinger for å undersøke og styre risiko for og negativ påvirkning av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i virksomheten - av hele leverandørkjeden. Redegjørelse av de konkrete aktsomhetsvurderingene finnes på vår webside:

<https://heimstaden.com/no/transparencyact/>

Fremtid:

Boligmarkedet i Oslo har opplevd prisøkning de siste årene, noe som medfører at det er attraktivt å leie eiendom, samtidig som markedsverdien på selskapets underliggende eiendommer øker.

Prisutviklingen på eiendomsmarkedet i 2024 var også positiv. Dette indikerer at det fortsatt vil være attraktivt å leie eiendom i 2025. Markedet for boligeiendom i Oslo viser god etterspørsel, og styret legger til grunn en lignende utvikling i de kommende år.

Forutsetning om fortsatt drift er oppfylt og legges til grunn for årsregnskapet.





Selskapets styre kjenner ikke til forhold som tilsier at selskapet er eksponert for annet enn normal finansiell risiko og mener at den informasjon som er gitt i årsberetningen og årsregnskapet med noter gir et riktig bilde av selskapet økonomiske stilling.

Oslo, 23.05.2025
Styret i Pilestredet 57 Borettslag

Christoffer Øvereng Haugan
styremedlem

Kristian Fredrik Mehus
styreleder

Kai Sjøvold
styremedlem




Resultatregnskap		
Pilestredet 57 Borettslag		
	Note	2024
Driftsinntekter og driftskostnader		
Salgsinntekt		31 511
Leieinntekter		6 990 947
Sum driftsinntekter		7 022 457
Annen driftskostnad	4	2 001 937
Sum driftskostnader		2 001 937
Driftsresultat		5 020 520
Finansinntekter og finanskostnader		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		73 299
Rentekostnad til foretak i samme konsern		81 771
Annen finanskostnad		11 243
Resultat av finansposter		-19 715
Ordinært resultat før skattekostnad		5 000 805
Skattekostnad på resultat	7	-1 759 886
Årsresultat		6 760 691
Overføringer		
Annen egenkapital		6 760 691
Sum overføringer	8	6 760 691



Balanse		
Pilestredet 57 Borettslag		
EIENDELER	Note	2024
Anleggsmidler		
Utsatt skattefordel	7	2 288 051
Sum immaterielle eiendeler		2 288 051
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	64 310 493
Sum varige driftsmidler		64 310 493
Sum anleggsmidler		66 598 544
Omløpsmidler		
Fordringer		
Fordring på konsernselskap		149 773 221
Andre kortsiktige fordringer		34 533
Sum fordringer		149 807 753
Bankinnskudd og kontanter		11 734 589
Sum omløpsmidler		161 542 342
SUM EIENDELER		228 140 886



Balanse		
Pilestredet 57 Borettslag		
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital borettslag	8, 9	150 000
Annen egenkapital	8	<u>7 288 856</u>
Sum egenkapital før kontinuitetsdifferanse		<u>7 438 856</u>
Kontinuitetsdifferanse		-89 256 796
Sum egenkapital	8	<u>-81 817 940</u>
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettssinskudd		149 837 334
Sum annen langsiktig gjeld		<u>149 837 334</u>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		120 607
Betalbar skatt	7	528 165
Skyldig offentlige avgifter		38 694
Gjeld til konsernselskap		159 406 739
Annen kortsiktig gjeld		27 287
Sum kortsiktig gjeld		<u>160 121 491</u>
Sum gjeld		<u>309 958 825</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>228 140 885</u>
Oslo, 23.05.2025 Styret i Pilestredet 57 Borettslag		
<hr/> Christoffer Øvereng Haugan styremedlem	<hr/> Kristian Fredrik Mehus styreleder	<hr/> Kai Sjøvold styremedlem
Pilestredet 57 Borettslag, orgnr. 934 757 1		Side 6

 BJBXxc-lx-rkf7gkRWex



Noter 2024

Pilestredet 57 Borettslag

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Kontanter og bankinnskudd er klassifisert som bankinnskudd, kontanter o.l. Innstående eller trekk i konsernkontoordning er presentert henholdsvis som andre kortsiktige fordringer eller annen kortsiktig gjeld i balansen.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Boligeiendommer som anses å ha en åpenbar høyere verdi enn bokført er ikke avskrevet, jfr egen note om varige driftsmidler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med standardsats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Konsern

Selskapet er et datterselskap av Heimstaden AB konsernet. Konsernregnskap utarbeides av Heimstaden Bostad AB og utleveres ved henvendelse i Sognveien 9 C i Oslo.





Noter 2024

Pilestredet 57 Borettslag

Note 2 Fusjon

Pilestredet 57 Borettslag kjøpte 03.10.2024 alle aksjene i Pilestredet 57 AS fra Heimstaden Bostad Invest 10 AS.

Pilestredet 57 AS (overdragende selskap) ble deretter fusjonert med Pilestredet 57 Borettslag (overtakende selskap) etter de ulovfestede reglene om skattefri fusjon mellom denne typen selskaper. Ved fusjonen overtok Pilestredet 57 Borettslag alle Pilestredet 57 AS sine eiendeler, rettigheter og forpliktelser i sin helhet. Praktisk er fusjonen gjennomført som en selskapsrettslig likvidasjon av Pilestredet 57 AS.

Fusjonen er gjennomført etter bestemmelsene i aksjelovens kapittel 14 og skattelovens bestemmelser om skattefri fusjon. Fusjonen er gjennomført med skattemessig virkning fra 01.01.2024 og regnskapsmessig virkning fra 01.09.2024. Sammenstillingstall er ikke omarbeidet.

Note 3 Vesentlige transaksjoner

Pilestredet 57 Borettslag

Borettslaget er stiftet i 2024 og samme år kjøpte borettslaget aksjeselskapet Pilestredet 57 AS, som eide eiendommen Pilestredet 57 i Oslo.

Før årsskiftet 2023/2024 ble Pilestredet 57 AS fusjonert inn i borettslaget, som medfører at;

- 1) borettslaget eier eiendommen Pilestredet 57 direkte,
- 2) aksjeselskapet ikke lenger eksisterer, og
- 3) borettslagets regnskapstall for 2024 er relatert til aksjeselskapets virksomhet i 2024

Resultatregnskapet

Fra 1. januar 2025 vil borettslaget ikke lenger ha leieinntekter og driftskostnader slik regnskapet for 2024 viser (dette var siste året med selskapslikning). Derimot vil borettslaget ha inntekter fra felleskostnader og løpende driftskostnader fra borettslagets virksomhet.

Balanseoppstillingen

Balansen viser en negativ egenkapital på NOK 81 817 940. Dette skyldes at borettslaget kjøpte eiendommen til virkelig verdi på NOK 149 134 902, mens den fusjonerte verdien av egenkapitalen (fra aksjeselskapet til borettslaget ved etableringstidspunktet) var på NOK 59 878 106. Den negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men blir stående i regnskapet til evig tid.





Noter 2024

Pilestredet 57 Borettslag

Note 0 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte og det er ikke utbetalt godtgjørelse til selskapets tillitsvalgte eller styret. Daglig leder og styret lønnes fra annet konsernselskap.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Revisjonshonorar er 28 489 ,- ekskl.mva.

Note 5 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Tilgang	64 341 305	64 341 305
Anskaffelseskost 31.12.2024	64 341 305	64 341 305
Bokført verdi 31.12.2024	64 341 305	64 341 305

Driftsmidler består av boligeiendom i Pilestredet 57. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024
Fordringer	
Fordring til konsern	161 310 200
Sum	161 310 200
Langsiktig gjeld	
Langsiktig gjeld til konsern (borettsinnskudd)	149 837 334
Sum gjeld	149 837 334
Gjeld	
Leverandørgjeld innen konsern	105 429
Gjeld til konsernselskap	159 406 739
Sum	159 512 167



Noter 2024

Pilestredet 57 Borettslag

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	528 165
Endring i utsatt skattefordel	-2 288 051
Skattekostnad ordinært resultat	-1 759 886
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	5 000 805
Permanente forskjeller	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 600 058
Skattepliktig inntekt	2 400 748
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	528 165
Sum betalbar skatt i balansen	528 165

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2024
Varige driftsmidler	34 140 079
Gevinst – og tapskonto	-10 400 230
Sum	23 739 850
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-34 140 080
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	-10 400 230
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	-2 288 051

Det beregnes ikke utsatt skatt av midlertidig forskjell på eiendomsverdien da den utsatte skatten i praksis aldri vil komme til beskatning i borettslaget.



Noter 2024

Pilestredet 57 Borettslag

Note 8 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital før kontinuitetsdiff	Kontinuitetsdiff	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	0	0	0	0	0
Stiftelse	150 000	0	150 000	-89 256 796	-89 106 796
Konsernbidrag	0	528 165	528 165	0	528 165
Årets resultat	0	6 760 691	6 760 691	0	6 760 691
Pr. 31.12.	150 000	7 288 856	7 438 856	-89 256 796	-81 817 940

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	149 134 902
Fusjonert verdi EK fra AS til Borettslag ved etableringstidspunktet	59 878 106
Kontinuitetsdifferanse	89 256 796

Kontinuitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den fusjonerte verdien til egenkapitalen er mye lavere. Den virkelige verdien av egenkapitalen er kr 7 438 856, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig.

Note 9 Andeler

Andeler i Pilestredet 57 Borettslag pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	5 000	150 000
Sum	30		150 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Heimstaden Bostad Invest 10 AS	100	100,0	100,0



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2025 08:21

SENT BY OWNER:

Pham Myhra · 23.05.2025 13:46

DOCUMENT ID:

rkf7gkRWex

ENVELOPE ID:

BJbXxkC-lx-rkf7gkRWex

DOCUMENT NAME:

Pilestredet 57 Borettslag 23.05.25-1.pdf

11 pages

SHA-512:

8ffc8e5b7f1de6c2769657e76d8cd98553ed6a00a968c2
6d396b2eb6ff5adf04114ebe393cd5dea4428682f322528
b5b1683f23d6504e0e62870450b3dad4656

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christoffer Ø Haugan	✍ Signed	23.05.2025 14:06	eID	Norwegian BankID (DOB: 83/04/04)
Christoffer.haugan@heimstaden.no	Authenticated	23.05.2025 14:05	Low	IP: 85.165.147.251
Kai Sjøvold	✍ Signed	23.05.2025 14:11	eID	Norwegian BankID (DOB: 58/07/17)
Kai.Sjovold@heimstaden.no	Authenticated	23.05.2025 14:10	Low	IP: 81.166.16.5
Kristian Fredrik Mehus	✍ Signed	24.05.2025 08:21	eID	Norwegian BankID (DOB: 73/02/20)
kristian.fredrik.mehus@heimstaden.no	Authenticated	24.05.2025 08:20	Low	IP: 89.10.211.74

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



📎 Attachments

NAME (DOCUMENT SIZE)	SHA-512
1. Pilestredet 57 Borettslag 23.05.25-1.pdf-pAdES-SJmNIJ0ble.pdf (163165 bytes)	66df99845e848a2f59c51f3971bfc19e2b51085 0ddabae7fdf0b7ce73e767b06208523392e4cf 0819e9d897f3f41620e81dfba6b135b2ec8997 5cfd450d8c8c5
2. Pilestredet 57 Borettslag 23.05.25-1.pdf-pAdES-rylKgyRWxx.pdf (163110 bytes)	0a67571099d53fdb93da27c67aa14f0930d028 8b64ba9d862aef62ce13d5ba26bd733d7ef8c2 8e80dcd40b290f09f57ba631465d8d50d3781b 4130463a081ccf
3. Pilestredet 57 Borettslag 23.05.25-1.pdf-pAdES-HyxMBgJCbgl.pdf (163387 bytes)	b9617025a6da1a25eb871b98fa1615356b943 6f8901053b7560158a2f933d1195262999a598 d484e4325a53e16e54a93b962343f72c8fd5f9 a482895826ca893

📅 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed