



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 972 655	5 670 352
Sum inntekter		3 972 655	5 670 352
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 954 844	1 995 912
Sum kostnader		2 125 994	2 167 062
Driftsresultat		1 846 661	3 503 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 142	1 179
Sum finansinntekter		5 142	1 179
Annen finanskostnad		472 601	311 087
Sum finanskostnader		472 601	311 087
Netto finans		-467 459	-309 908
Resultat før skattekostnad		1 379 202	3 193 382
Årsresultat		1 379 202	3 193 382
Totalresultat		1 379 202	3 193 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 379 202	3 193 382
Sum overføringer og disponeringer		1 379 202	3 193 382



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		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		69 557	25 344
Sum fordringer		69 557	25 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 413	644 019
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 413	644 019
Sum omløpsmidler		966 970	669 363
SUM EIENDELER		101 666 970	101 369 363

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 000	7 000
Sum innskutt egenkapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		71 991 415	70 612 213
Sum opptjent egenkapital		71 991 415	70 612 213
Sum egenkapital		71 998 415	70 619 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 492 838	10 583 281
Øvrig langsiktig gjeld		20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 632 838	30 723 281
Sum langsiktig gjeld		29 632 838	30 723 281
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 913	2 233
Leverandørgjeld		10 703	12 057
Annen kortsiktig gjeld		22 101	12 579
Sum kortsiktig gjeld		35 716	26 868
Sum gjeld		29 668 554	30 750 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 666 970	101 369 363



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619172

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anette Bryn Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.07.2024



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 972 655	5 670 352
Sum inntekter		3 972 655	5 670 352
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		1 954 844	1 995 912
Sum kostnader		2 125 994	2 167 062
Driftsresultat		1 846 661	3 503 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 142	1 179
Sum finansinntekter		5 142	1 179
Annen finanskostnad		472 601	311 087
Sum finanskostnader		472 601	311 087
Netto finans		-467 459	-309 908
Resultat før skattekostnad		1 379 202	3 193 382
Årsresultat		1 379 202	3 193 382
Totalresultat		1 379 202	3 193 382
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 379 202	3 193 382
Sum overføringer og disponeringer		1 379 202	3 193 382



Organisasjonsnr: 987 597 224
PIR 2 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		69 557	25 344
Sum fordringer		69 557	25 344
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 413	644 019
Sum omløpsmidler		966 970	669 363
SUM EIENDELER		101 666 970	101 369 363
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		71 991 415	70 612 213



Sum opptjent egenkapital	71 991 415	70 612 213
Sum egenkapital	71 998 415	70 619 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 492 838	10 583 281
Øvrig langsiktig gjeld	20 140 000	20 140 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 632 838	30 723 281
Sum langsiktig gjeld	29 632 838	30 723 281
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 913	2 233
Leverandørgjeld	10 703	12 057
Annen kortsiktig gjeld	22 101	12 579
Sum kortsiktig gjeld	35 716	26 868
Sum gjeld	29 668 554	30 750 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	101 666 970	101 369 363



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3310
Pir 2 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Pir 2 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 09:00 og lukker 28. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3310>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Pir 2 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Trond Bekken og Jan Robert Juvet

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 3310 Årsrapport og regnskap.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karianne Skyrud Havskjold

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

- Gina Faaland
- Kari Olavsdotter Hynne



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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 A
Styremedlem	Olav Stuvebakken	Rambergveien 17
Varamedlem	Gina Faaland	Rambergveien 17
Varamedlem	Kari Olavsdotter Hynne	Hougens Gate 10

Styret

Styret har følgende e-post: pir2@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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 Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid:

1. økonomi og budsjett
2. utleie oppfølging/bruksoverlating
3. kjæledyr, søknad og behandling
4. innkjøp av oliven planter til inngangspartier i begge oppganger.
5. skadedyr oppdaget høsten 2023, brunbeltet kakerlakk i en leilighet i 5. etasje 17B.
 - oppfølging med Rentokil, bekjempelse dekkes av Norsk Hussoppforsikring igjennom Gjensidige. Fortsatt pågående i 2024. Spredning til 4 leiligheter i samme etasje. 6.
6. styremøter, Huseierlaget KBS mm.

Det er gjennomført 6 styremøter i 2023

Ingen omfattende vedlikeholdsprosjekter utenom vanlig drift og vedlikehold er planlagt i 2024 i Pir 2.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 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 2024. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 344 200 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

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

Lån

Pir 2 Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånsnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
<u>94817169389</u>	9 492 838,00	01.04.24	42 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	5,85% flytende rente

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8DIOT-4SSLF-3HNPS-YG1GH-CN21Q-F7FX7



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

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-22 10:13:56 UTC



Penneo DokumentID: 8DIOT-4SSLF-3HNPS-YG1GH-CN21Q-F7FX7

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>

10 av 22

3310 Årsrapport og regnskap.pdf



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		642 494	605 093	642 494	931 253
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 379 202	3 193 382	753 360	591 405
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-701 385	-928 476	-889 000	-676 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-389 058	-2 227 505	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		288 759	37 401	-135 640	-84 595
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		931 254	642 495	506 854	846 658
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		966 970	669 363		
Kortsiktig gjeld		-35 716	-26 868		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		931 254	642 495		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 173 986	1 239 563	1 097 412	1 187 424
Innkrevde felleskostnader	2	2 409 116	2 202 784	2 420 588	2 433 576
Andre inntekter	3	495	500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 583 597	3 442 847	3 518 000	3 621 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 855
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-9 698	-7 734	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-167 130	-160 705	-168 000	-175 000
Konsulenthonorar		0	-154	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-14 894	-174 869	-127 200	-344 200
Forsikringer		-21 452	-19 987	-22 000	-22 000
Kostnader sameie	19	-1 708 424	-1 594 935	-1 680 000	-1 680 000
Energi/fyring	8	-10 124	-15 006	-24 000	-20 000
Andre driftskostnader	9	-23 122	-22 522	-33 940	-31 540
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 125 994	-2 167 062	-2 240 640	-2 478 595
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 457 603	1 275 785	1 277 360	1 142 405
Innbetalt andel fellesgjeld		389 058	2 227 505	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 846 661	3 503 290	1 277 360	1 142 405
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 142	1 179	0	0
Finanskostnader	11	-472 601	-311 087	-524 000	-551 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-467 459	-309 908	-524 000	-551 000
ÅRSRESULTAT		1 379 202	3 193 382	753 360	591 405
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 379 202	3 193 382		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	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		2 649	7 464
Andre kortsiktige fordringer	13	66 908	17 880
Driftskonto OBOS-banken		897 413	644 019
SUM OMLØPSMIDLER		966 970	669 363
SUM EIENDELER		101 666 970	101 369 363
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 70 * 100		7 000	7 000
Annen egenkapital	14	71 991 415	70 612 213
SUM EGENKAPITAL		71 998 415	70 619 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 492 838	10 583 281
Borettsinnskudd	16	20 140 000	20 140 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 632 838	30 723 281
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 966	12 509
Leverandørgjeld		10 703	12 057
Påløpte renter		2 913	2 233
Annen kortsiktig gjeld	17	4 135	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 716	26 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		101 666 970	101 369 363
Pantstillelse	18	100 700 000	100 700 000
Garantiansvar		0	0



Tønsberg, 20.2.2024
Styret i Pir 2 Borettslag

Mats Bettum /s/

Elin Ertsås/s/

Karianne S. Havskjold

Olav Stuvebakken /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i



pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 038 056
Kabel-TV	294 560
Drift/vedlikehold p-plass	76 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 147 503
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	26 483
Overført til kapitalkostnader	-1 173 986
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 409 116

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	95
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	495

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 698.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 894

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

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-10 124
SUM ENERGI / FYRING	-10 124

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-17 157
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-3 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 122

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 716
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	426
SUM FINANSINTEKTER	5 142

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-472 601
SUM FINANSKOSTNADER	-472 601

NOTE: 12**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: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	6 637
Avregnet Huseierlaget Kaldnes Brygge	60 271
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	66 908

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	56 015 684
Egenkapital fra IN tidligere	50 144 008
Egenkapital fra IN 2023	389 058
Reduksjon EK fra IN	- 34 557 335
SUM ANNEN EGENKAPITAL	71 991 415

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-80 560 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 832 711
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	701 385
Nedbetalt tidligere, IN	50 144 008
Nedbetalt i år, IN	389 058
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-9 492 838

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Viderefakturerte fakturaer	-4 065
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 135

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 140 000
Pantelån	9 492 838
Beregnete IN-forpliktelser	15 975 731
TOTALT	45 608 569

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 **30/3 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Orientering om vifter

Orientering om vifter

Vi viser til Ekstraordinært Årsmøte 17. juni hvor det ble vedtatt å skifte alle viftene som ble installert da byggene var nye. Vifter som har vært skiftet i mellom tiden, blir ikke skiftet nå.

Det ble også vedtatt at det skal innkreves en engangsinnbetaling på kr.4000, - med forfall 15.10.15 til



utskiftingen. Inndekning av restbeløpet vil bli behandlet på neste ordinære generalforsamlinger i april 2016. Styret i Huseierlaget har skrevet avtale med Bryn Byggklima AS om utskifting av viftene samt visuell kontroll av kanaler (inne i leiligheten og ovenfra tak) samt fettfilter.

De som trenger å skifte fettfilter i leilighetens kjøkkenhette, vil få påpekt dette med info om hvor dette kan kjøpes for egen regning. Det legges igjen en A-4 side i leiligheten.

Bryn Byggklima AS hadde lavest pris, kr.6.600,- og gode referanser. Viften er av type Østberg som skal ha bedre luftgjennomstrømning og lavere omdreiningshastighet. For å teste forbedringen, vil det først bli skiftet en fungerende vifte i 2.etasje allerede nå i august.

Videre fremdrift:

a) Alle vil få krav om innbetaling av kr.4 000,- med betalingsfrist 15.10.15.

b) De som har skiftet vifter og betalt dette selv (OBS! Reparasjon av vifte blir ikke refundert), må sende krav med vedlagt betalt original faktura/bilag samt fylle ut vedlagte skjema der det står kryss, og sende dette til styreleder i eget bygg innen 4. september 2015. De vil da få refundert sitt utlegg og må betale kravet på kr.4.000,-. Disse viftene skiftes ikke.

c) De som har skiftet vifter og ikke kan fremskaffe kvittering (nye eiere el.l.), vil slippe å betale kr.4 000,-. Disse viftene skiftes ikke.

d) Utskifting av vifter vil foregå i oktober/november



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 25.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.03.24

Selskapsnummer: 3310 Selskapsnavn: Pir 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Bekken og Jan Robert Juvet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

20 av 22

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 170 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Karianne Skyrud Havskjold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Gina Faaland

Kari Olavsdotter Hynne



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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