



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 887	3 676 950
Sum inntekter		4 456 887	3 676 950
Kostnader			
Lønnskostnad		214 452	142 624
Annen driftskostnad		2 309 320	2 031 640
Sum kostnader		2 523 772	2 174 264
Driftsresultat		1 933 115	1 502 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 282	1 579
Sum finansinntekter		8 282	1 579
Annen finanskostnad		740 464	442 832
Sum finanskostnader		740 464	442 832
Netto finans		-732 182	-441 253
Resultat før skattekostnad		1 200 933	1 061 433
Årsresultat		1 200 933	1 061 433
Totalresultat		1 200 933	1 061 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 200 933	1 061 433
Sum overføringer og disponeringer		1 200 933	1 061 433



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		170 062 036	170 039 717
Sum varige driftsmidler		170 062 036	170 039 717
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 961	1 909
Sum finansielle anleggsmidler		1 961	1 909
Sum anleggsmidler		170 063 998	170 041 626
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		279 424	469 013
Sum fordringer		279 424	469 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 362	512 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 362	512 498
Sum omløpsmidler		1 489 786	981 511
SUM EIENDELER		171 553 784	171 023 137

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 665 362	121 464 429
Sum opptjent egenkapital		122 665 362	121 464 429
Sum egenkapital		122 671 262	121 470 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 456 671	15 249 215
Øvrig langsiktig gjeld		33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld		48 422 671	49 215 215
Sum langsiktig gjeld		48 422 671	49 215 215
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		137 270	3 468
Leverandørgjeld		62 159	250 405
Annen kortsiktig gjeld		260 422	83 720
Sum kortsiktig gjeld		459 850	337 593
Sum gjeld		48 882 521	49 552 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 553 784	171 023 137



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498978

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 456 887	3 676 950
Sum inntekter		4 456 887	3 676 950
Kostnader			
Lønnskostnad		214 452	142 624
Annen driftskostnad		2 309 320	2 031 640
Sum kostnader		2 523 772	2 174 264
Driftsresultat		1 933 115	1 502 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 282	1 579
Sum finansinntekter		8 282	1 579
Annen finanskostnad		740 464	442 832
Sum finanskostnader		740 464	442 832
Netto finans		-732 182	-441 253
Resultat før skattekostnad		1 200 933	1 061 433
Årsresultat		1 200 933	1 061 433
Totalresultat		1 200 933	1 061 433
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 200 933	1 061 433
Sum overføringer og disponeringer		1 200 933	1 061 433



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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		170 062 036	170 039 717
Sum varige driftsmidler		170 062 036	170 039 717
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 961	1 909
Sum finansielle anleggsmidler		1 961	1 909
Sum anleggsmidler		170 063 998	170 041 626
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		279 424	469 013
Sum fordringer		279 424	469 013
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 362	512 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 362	512 498
Sum omløpsmidler		1 489 786	981 511
SUM EIENDELER		171 553 784	171 023 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	122 665 362	121 464 429
Sum opptjent egenkapital	122 665 362	121 464 429
Sum egenkapital	122 671 262	121 470 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 456 671	15 249 215
Øvrig langsiktig gjeld	33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld	48 422 671	49 215 215
Sum langsiktig gjeld	48 422 671	49 215 215
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 270	3 468
Leverandørgjeld	62 159	250 405
Annen kortsiktig gjeld	260 422	83 720
Sum kortsiktig gjeld	459 850	337 593
Sum gjeld	48 882 521	49 552 808
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 553 784	171 023 137



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5654

Studio Pilestredet 2 Brl.



Velkommen til årsmøte i Studio Pilestredet 2 Brl.

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang
7. Informasjonssak: Energimålere
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer (for 2024-2025)

Med vennlig hilsen,

Styret i Studio Pilestredet 2 Brl.



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Obos foreslått. Som protokollvitner *velges i møtet*



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5654 Årsrapport 2024 med berretning .pdf

Sak 6

Døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang

Forslag fremmet av:
Runa B. Ustad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er at styret installerer døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang (der det finnes heis). Det er en bedre løsning for personer med funksjonsnedsettelse, mer praktisk for folk som skal ut og inn med varer og vogn, samt ingen vil åpne døra ved å dra i nøkkelen slik at låsen blir trasig.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men ønsker å undersøke dette opp mot krav i forskrifter m.m. og se det opp mot økonomien til borettslaget for øvrig.



Forslag til vedtak

Styret installerer døråpner/pumpe med automatisk/motorisert åpner i B-oppgang.

Sak 7

Informasjonssak: Energimålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Skanska stod for rehab av Øyeklinikken til leiligheter i 2005. Skanska brukte en underleverandør som installerte energimålere. BrI har hatt avtale m TechEm om avlesning av målere og utført service/kontroll på disse siden 2006/2007. Målerne har en levetid på ca +10 år p.g.a batterilevetid og bevegelige deler i vann (følere som skal ligge inne i vannrør og som er koblet til måler). Styret sendte epost til Skanska 10. januar 24 vedr. energimålere, trinnlydproblemer (og antatt ulovlig leilighet i bygget (seksjon 54)). Vi har ikke mottatt svar.

Energimålerne står i hver leilighet og måler gjennomstrømming av (varmt)vann i kubikkmeter (m³) samt registrerer (skal registrere ved føler som skal sitte inne i vannrøret) temperatur på vann INN og temperatur på vann UT i en lukket sløyfe. På denne bakgrunn beregnes energibruken i den enkelte leilighet. Problemet har vært at på enkelte målere har føleren kun vært teipet på vannrøret, ikke montert inne i vannrøret og derved ikke registrert riktige temperaturer. Målingen og avregningen blir da feil. Denne feilen har vært siden Skanska installerte målerne i 2005. Når TechEm avregner gjøres også en avregning for den energidelen som ikke er registrert av målerne i leilighetene. Dette er varmetap ifm transportsystemet, ganger, garasjer, boder mm. Dette "umålte"/fellesforbruket avregnes og belastes hver andelseier ut fra eierbrøk (areal). For 2021 var forbruket i leilighetene på 542 000 kWt ("målt" forbruk) mens det var 461 000 kWt i 2022. Dette tyder på et mer bevisst forbruk hos andelseierne. "Felles-forbruket" gikk derimot fra kr 245 000 i 2021 til kr 434 000 i 2022. Det er dog naturlig at denne andelen øker da infrastrukturen ligger fast.

Etter ca. +10 år påpekte TechEm overfor styret i borettslaget at målere burde skiftes.

Borettslaget bestilte en befaring fra Inva as som resulterte i en rapport 17. februar i 2017 der Inva påpekte flere feil ved anlegget, inkl. følerne/målerne hos beboerne. 8-9 av følerne var feilmontert, av 10 kontrollerte leiligheter.

I en periode (året 2019) ble all avregning basert på kun areal/eierbrøk fordi målerne ikke tilfredsstilte kravet til nøyaktig nok måling. I jan 2020 påpekte TechEm at målerne burde byttes og ga et nytt tilbud på bytte av målere (forrige tilbud var i 2017) for 58 boenheter med 59 energimålere og 59 varmtvannsmålere.

Målerbytte ble utført i juni 2021 av TechEm. TechEm påpekte at rørleggerfirmaet som foretok installeringen av nye målere (firmaet Assemblin) varslet om at målerne hadde vært feilmontert tidligere (rørleggerfirmaet sa at det ikke var plass til følerlomme på enkelte rør). Borettslaget fortsatte likevel installeringen og TechEm tar ikke ansvar for feilmonteringen. Målerbyttet ble finansiert gjennom en leieavtale med TechEm, der borettslaget betaler kr 42 (i 2020) pr. mnd. pr. leil. som nedbetaling for målere, installering og drift. Kontrakten ble signert 14 des 2020 og varer i minst 3 år, hvorpå den blir løpende/opsigelig.

Styrets innstilling

Styrer informerer om denne saken da flere har meddelt at de mener avregningen er feil. Styret jobber videre med denne saken, både i forhold til tidligere avregninger og i forhold til veien videre.



Forslag til vedtak

Ingen forslag. Kun informasjonssak.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til valg av tillitsvalgte på ordinær generalforsamling våren 2024.

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1. Torbjørn Pettersen
 - 932 08 082
 - holm.m.consulting@gmail.com
 - Gladvoll terrasse 2, 1168 Oslo

Valgkomiteen innstiller Torbjørn Pettersen som ekstern styreleder. Ved valg av ekstern styreleder følger det et på forhånd avtalt styrelederhonorar. Styrelederhonorar for ett år: kr 116000, utbetales kvartalsvis

Valg av 2 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- 1. Bengü Aker Christensen
 - 909 68 882
 - benguachristensen@gmail.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 109 (H0108, andel 9)
- 2. Christian Frederik Torp
 - 403 39 922
 - mail@christiantorp.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 209 (H0206, andel 25)

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- 1. Anders Knut Molander
 - 917 78 791
 - anders.molander@oslomet.no
 - Pilestredet Park 15, leilighet 403/404 (H0412, andel 49)

Valg av 4 varamedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem (1 år):



- 1. Nora Dahle Kittelsen
 - 481 19 939
 - no.dahle@gmail.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 116 (H0101, andel 16)
- 2. Steinar Hernes
 - 913 52 377
 - s.hernes@online.no
 - Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- 3. Norunn Torheim
 - 971 58 537
 - ntorheim@gmail.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 208 (H0207, andel 24)
- 4. Ola Stene-Johansen
 - 97728601
 - ola@stene-johansen.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 312 (H0305, andel 42)

Valg av 3 valgkomiteemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- 1. Ane Cecilie Havgar Løchting
 - 474 14 398
 - ane@havgar.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)
- 2. Mille Paasche-Aasen
 - 416 38 087
 - millepaa@gmail.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)
- 3. Øystein Gundersen
 - 951 43 788
 - oystein.gundersen@nordr.com
 - Pilestredet Park 15, leilighet 308 (H0309, andel 38)

Vedlegg

1. 20240312 Utkast til oppdragsavtale Pilestredet 2024_2025.pdf



Sak 9

Fastsettelse av honorarer (for 2024-2025)

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens vedtak:

Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2024–2025 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som i fjor, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som tidligere år. KPI-justeringen januar 2023 – januar 2024 gir et styrehonorar på kr 62 800.

Styrets kommentar:

Til opplysning vedtok Generalforsamlingen i 2023 et styrehonorar på 60 000 kr for perioden 2023–2024 (utenom honorar til styreleder).

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 62 800 for 2024–2025.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Andreas Doppelmayr	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Ola Stene-Johansen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Elise Wedde	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Steinar Hernes	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Nora Dahle Kittelsen	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Norunn Torheim	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Synnøve Torske	Pilestredet Park 15

Valgkomiteen

Øystein Gundersen	Pilestredet Park 15
Ane Cecilie Havgar Løchting	Pilestredet Park 15
Mille Paasche-Aasen	Pilestredet Park 15

Kontaktinformasjon

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 Studio Pilestredet 2 Brl.

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Studio Pilestredet 2 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802670, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 948

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.

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 i årsrapport:

Styret som ble valgt i juni 2023 bestod av ekstern styreleder, fire styremedlemmer og fire varamedlemmer. Et av styremedlemmene ba om fritak da hun flyttet ut av sameiet umiddelbart etter årsmøtet, og styret i perioden har bestått av fire kvinner og fire menn.

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2023, herav 6 møter i regi av det nye styret samt en befaring av eiendommen i oktober 2023.

De fem siste energimålerne skulle skiftes medio 2023 og dermed avslutte utskifting av energimålere fra TechEm. Imidlertid viser det seg at mange målerne har følere som kun er montert på yttersiden av vannrøret eller andre feil som medfører uriktig avlesning. Dessuten finnes det ikke avstengingmuligheter for vann i egen leilighet, men i en annen leilighet. Mange har meldt om dels betydelige feil i avregningen av forbruk av vann/varmtvann. Saken er av et større omfang, med følgefeil trolig helt fra opprettelsen av borettslaget, og tas derfor til generalforsamlingen. I korte trekk leses ikke forbruket av riktig og man betaler dermed ikke riktig pris for sitt forbruk.

Styret har fulgt opp vedtak på generalforsamlingen om installering av fiber og avslutning av kollektiv TV-avtale. Etter befaringer med OBOS OpenNet og GlobalConnect viste det seg at installasjon av fiber vil bli temmelig komplisert pga. at det må legges helt ny kabling inn til alle leiligheter. Vi innhentet derfor tilbud fra Telenor og Telia på såkalt hybridfiber. Telia hadde det klart beste tilbudet. Løsningen gir oss 1000/500 Mbit til 199,- i måneden. Hastigheten ned er lik den vi hadde fått med fiber. Opplasting er ikke like rask som fiber, men til generell bruk mer enn nok; en 10-dobling av nedlastingshastighet og 50-dobling av opplastingshastighet med Telia i forhold til avtalen vi hadde med Telenor. Abonnementet inkluderer modem/trådløs ruter. TV-pakker kan fritt velges gjennom Telia, eller eventuelt gjennom TV 2 Play, Strim, osv. Det vil også være mulighet til å få rabatt på mobilabonnement fra Telia, samt gratis data dersom nettet skulle ha problemer. Det er mulig å leie TV-boks fra Telia, eventuelt bruke app på Apple TV, Chromecast, m.m.

Styret har jobbet med to pågående saker om trinnlyd og det foreligger en forliksdom fra 2023 som frikjenner naboen hvor lyden kommer fra. Forliksdommen sier ikke hvem som er rett motpart, men antyder at dette kan være borettslaget. Borettslaget har sagt ja til å gjennomføre lydmåling, fordi vi har ønsket å bidra til en fremdrift i saken, men som i det ene tilfellet ikke er gjennomført fordi beboer ikke aksepterer måleapparatet som er tilbudt. I det andre tilfellet med trinnlyd vil det gjennomføres målinger med apparat lånt fra Norsk Forening mot støy. Vi har innhentet juridisk vurdering fra Huseiernes Landsforbund, men denne er så generell at den er ubrukelig.

Styret har også en pågående sak om kostnadsfordeling etter blokkering og rensing av avløpsrør. Også i denne saken har vi søkt råd hos Huseiernes Landsforbund.

Heisstans og utkalling på grunn av blokkering i heisspor i februar kostet ca. 9 500 kr. Det ble montert ny GSM-modul til kr. 20 000 i mars og det ble skiftet opphengsrulle og skinne til en dør til kr 22 000 i mai. Person fast i heis i mars kostet ca kr 2600. Vi har planlagt å etablere en "flytteknapp" i heisen for å hindre at dørmekanismene ødelegges når disse buttes i møbler og annet ved inn- og utflyttinger mm. Vi har avtale med Otis om ettersyn av heis.



Vi forhandlet bedre rentebetingelser på lån i august 23 (fra 5,3 % pa til 5,23 % pa (sparer derved ca. 10 000 kr/år). Det var derimot ikke mulig å oppnå bedre betingelser på forsikringen av eiendommen/bygget. Skadehistorikken gjør at flere selskaper velger å ikke gi noe tilbud på forsikring.

Styret hadde fysisk befarings av bygget i oktober og det ble blant annet observert råtnede gulvplanker i svalgang som ble utbedret av ved hjelp av vaktmester (RenService). Styret fant også en ekspansjonstank med påskrift "virker ikke" på teknisk rom som senere ble utbedret av Caverion.

Vi hadde årlig ettersyn av brannvarslingsanlegget i desember.

Dørlås til sykkelbod ble skiftet ultimo desember på grunn av tyverier. Nå er det installert kodelås.

Styret startet høsten 2023 på en gjennomgang av leverandøravtaler på vask, vaktmestertjenester og snøbrøyting. Vi gjorde ny avtale med Frode Gran Service as på snøbrøyting i fjerde kvartal, men vi er ikke fornøyd med tjenesten og er i dialog med selskapet om dette.



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.

Driftsinntektene er **kr 4 456 887** og er høyere enn budsjett pga mer innkrevd i felleskostnader.

Driftskostnadene er **kr 2 523 772** og er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt i kommunale avgifter.

Finanskostnader er **kr 732 182**.

Resultat

Årets resultat **kr 1 200 933** vises i resultatregnskapet som et overskudd 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) **kr 1 029 936** viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 410 000** til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Studio Pilestredet 2 Brl. har lån i OBOS BANKEN

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 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GB01E-7EK45-AT4C7-N37HA-OHL00-GEPCZ



BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

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.	643 918	524 867	643 918	1 029 935
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 200 933	1 061 433	1 051 500	563 900
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-792 544	-903 374	-850 000	-789 000
Innsk. øremerk. bankkto	-52	-16	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-22 320	-38 992	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	386 017	119 051	201 500	-225 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 029 936	643 918	845 418	804 835

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 489 786	981 511
Kortsiktig gjeld	-459 850	-337 593
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 029 936	643 918



BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 379 298	1 213 874	1 243 164	1 408 788
Innkrevde felleskostnader	2	3 077 589	2 463 076	2 968 836	3 020 212
Andre inntekter		0	0	140 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 456 887	3 676 950	4 352 000	4 429 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 502	-17 625	-19 000	-21 150
Styrehonorar	4	-187 950	-124 999	-125 000	-161 150
Revisjonshonorar	5	-12 725	-8 838	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-114 618	-110 193	-116 000	-122 300
Konsulenthonorar	6	-13 175	-11 690	-10 000	-10 000
Kontingenter		-790	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-307 874	-298 187	-280 000	-410 000
Forsikringer		-294 226	-269 233	-294 000	-333 000
Kommunale avgifter	8	-696 282	-549 030	-1 015 000	-972 000
Kostnader sameie	21	-58 975	-56 674	-100 000	-100 000
Energi/fyring	9	-174 306	-149 707	-140 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 854	-339 655	-350 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-268 495	-238 434	-260 000	-275 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 523 772	-2 174 264	-2 719 500	-3 025 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 933 115	1 502 686	1 632 500	1 403 900
DRIFTSRESULTAT		1 933 115	1 502 686	1 632 500	1 403 900
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 282	1 579	0	0
Finanskostnader	12	-740 464	-442 832	-581 000	-840 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-732 182	-441 253	-581 000	-840 000
ÅRSRESULTAT		1 200 933	1 061 433	1 051 500	563 900
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 200 933	1 061 433		



BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	111 036	88 717
Øremerkede bankinnskudd	21	1 961	1 909
SUM ANLEGGSMIDLER		170 063 998	170 041 626
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 557	24 230
Forskuddsbetalte kostnader		99 539	91 601
Andre kortsiktige fordringer	14	177 328	166 015
Energiavregning	18	0	187 167
Driftskonto OBOS-banken		1 209 819	511 968
Sparekonto OBOS-banken		544	530
SUM OMLØPSMIDLER		1 489 786	981 511
SUM EIENDELER		171 553 784	171 023 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	15	122 665 362	121 464 429
SUM EGENKAPITAL		122 671 262	121 470 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 456 671	15 249 215
Borettsinnskudd	17	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 422 671	49 215 215
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 172	83 860
Leverandørgjeld		62 159	250 405
Påløpte renter		72 547	3 467
Påløpte avdrag		64 722	0
Påløpte kostnader		141 188	0
Energiavregning	18	37 062	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-140



SUM KORTSIKTIG GJELD		459 850	337 593
-----------------------------	--	----------------	----------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 553 784	171 023 137
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	19	171 854 000	171 854 000
Garantiansvar	20	100 093	282 502

Oslo, 21.02 .2024
Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Torbjørn Pettersen /S/

Andreas Doppelmayr /S/

Ola Stene-johansen /S/

Elise Wedde /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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**

Felleskostnader	2 674 565
Kabel-TV	279 756



Eiendomsskatt	110 568
Ekstra kjellerbod	13 500
Avregning	-800
Kapitalkostnader på IN-lån	1 347 273
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	32 025
Overført til kapitalkostnader	-1 379 298
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 077 589

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-26 502

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 187 950.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 725.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 175
SUM KONSULENTHONORAR	-13 175

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 350
Drift/vedlikehold VVS	-73 500
Drift/vedlikehold elektro	-46 760
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 077
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 589
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 628
Kostnader dugnader	-2 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 874

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-110 627
Vann- og avløpsavgift	-334 825
Renovasjonsavgift	-250 830



SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-696 282**

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-72 224
Andre fyringskostnader	-102 082
SUM ENERGI / FYRING	-174 306

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 017
Driftsmateriell	-2 999
Vaktmestertjenester	-93 125
Renhold ved firmaer	-111 290
Snørydding	-13 999
Andre fremmede tjenester	-1 403
Andre kontorkostnader	-26 678
Bank- og kortgebyr	-2 983
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-268 495

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 701
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 352
Andre renteinntekter	2 163
SUM FINANSINNTEKTER	8 282

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-655 030
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 372
Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-740 464

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2006	144 458 350
SUM BYGNINGER	144 458 350

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.948

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**

IN-lån - Avregningskonto	10 108
Viderefakturerte fakturaer - Renovasjon	167 220



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **177 328**

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	61 990 471
Egenkapital fra IN tidligere	112 328 133
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-51 653 242
SUM ANNEN EGENKAPITAL	122 665 236

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. 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**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	261 591
Nedbetalt i år	68 276
	-1 670 133

OBOS-Banken - IN-lån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 2,40 %. Løpetid 30 år.

Opprinnelig, 2006	-136 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 161 061
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	724 268
Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133
Nedbetalt i år, IN	0
	-12 786 538

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-14 456 671**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-33 966 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 966 000**

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-921 924
----------------------------------	----------

SUM INNTEKTER **-921 924**

**KOSTNADER**

Administrasjon	81 149
Fjernvarme	803 714
SUM KOSTNADER	884 862

SUM ENERGIAVREGNING	-37 062
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 966 000
Pantelån	14 456 671
Påløpte avdrag	64 722
Beregnete IN-forpliktelser	60 674 891
TOTALT	109 162 284

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

Bygninger	144 458 350
Tomt	25 492 650
TOTALT	169 951 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 21**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565903. 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 [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** 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

2016 - 2017 Rehabilitering plattinger og fasade

Vedlikehold og reparasjon på fasaden særlig over plattingene hvor frostskaade hadde sprengt murpuss som var i ferd med å falle ned. Fasader som var vannskadet og hvor maling flasket av ble også rehabilitert.



Oppdragsavtale mellom Brl. Studio Pilestredet 2 og Torbjørn Pettersen

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 1 år, med virkning fra det ordinære årsmøtet (10. april 2024) og til og med det ordinære årsmøtet i 2025.

Innledende kommentar

Borettslaget Studio Pilestredet 2, org.nr. 988802670, adresse Pilestredet Park 15, Oslo, er et borettslag med 57 andeler. Gnr/Bnr: 208/498. Denne gamle Øyeklinikken ved Rikshospitalet ble opprinnelig oppført ca. 1915 omgjort til leiligheter i 2000. Borettslaget ble etablert i år 2005. Styret består av leder og 4 styremedlemmer, samt fire varamedlemmer.

Partene

Denne avtalen er inngått mellom Borettslaget Studio Pilestredet 2, org.nr. 988802670, adresse Pilestredet Park 15, 0176 Oslo, som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet» og Torbjørn Pettersen, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrerommet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer.

Det er forventet en arbeidsmengde på inntil to arbeidsdager pr. måned.

Oppdragets varighet

Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte og denne avtalen er signert. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte 2025. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode.

Honorar

Avtalt årlig honorar er på kr. 116 000. Honoraret utbetales som lønn til kontonummer 6580 40 28727 slik; kr 29 000 innen utgangen av mai for perioden 10 april til 9 juli, kr 29000 innen utgangen av juli for perioden 10. juli til 9 oktober, kr 29000 innen utgangen av september for perioden 10. oktober-9. januar 2024 og kr 29000 innen utgangen av januar for perioden 10 januar-9 april 2025. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift.

Forrige oppdragsavtale (kr 27075/kvartal=> kr 9025/mnd) for perioden 16. juni 2023-10. april 2024 avregnes slik: 10 mnd - 6 dager a kr 108300/365=> 90250-1780=88470. Utbetalt i juli 23, okt 23 og feb 24: 3x27075 kr=81225 kr. Rest på kr 88470-81225= kr 7245 utbetales senest innen utløpet av mai 2024.

Oppsigelse

Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet

Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har en bemanning som TP aksepterer.

12. mars 2024,

Styremedlem

Styremedlem

Torbjørn Pettersen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 5654 Selskapsnavn: Studio Pilestredet 2 Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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