



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 490 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2025

### 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, 30.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998490251

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 217	854 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 217</b>	<b>854 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 735	28 525
Annen driftskostnad		1 086 178	795 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 114 913</b>	<b>823 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 696</b>	<b>30 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 057	1 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 057</b>	<b>1 429</b>
Annen finanskostnad		834	747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>834</b>	<b>747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223</b>	<b>682</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 473	31 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 250 000	11 250 000
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250 000	11 250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		149 388	38 341
Andre fordringer		99 937	108 592
Sum fordringer		249 325	146 933
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		179 635	183 772
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 635	183 772
Sum omløpsmidler		428 959	330 705
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 870 070	2 937 543
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 870 070</b>	<b>2 937 543</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 870 070</b>	<b>2 937 543</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		8 591 600	8 591 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		204 568	19 114
Annen kortsiktig gjeld		12 722	32 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>217 290</b>	<b>51 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 808 890</b>	<b>8 643 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 709110

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 490 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.07.2025

#### 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, 29.07.2025



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 047 217	854 786
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 047 217</b>	<b>854 786</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		28 735	28 525
Annen driftskostnad		1 086 178	795 352
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 114 913</b>	<b>823 877</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-67 696</b>	<b>30 910</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 057	1 429
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 057</b>	<b>1 429</b>
Annen finanskostnad		834	747
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>834</b>	<b>747</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223</b>	<b>682</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-67 473	31 592
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250 000	11 250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		149 388	38 341
Andre fordringer		99 937	108 592
Sum fordringer		249 325	146 933
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		179 635	183 772
Sum omløpsmidler		428 959	330 705
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	2 870 070	2 937 543
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 870 070</b>	<b>2 937 543</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 870 070</b>	<b>2 937 543</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	8 591 600	8 591 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	204 568	19 114
Annen kortsiktig gjeld	12 722	32 448
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>217 290</b>	<b>51 562</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 808 890</b>	<b>8 643 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>



Organisasjonsnr: 998 490 251  
PIPERVIKA 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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 8156

PIPERVIKA BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i PIPERVIKA 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 12. juli kl. 09:00 og lukker 15. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8156>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Gyldighetstid i eksisterende avtale settes til en dato 20.06.2027

Med vennlig hilsen,

Styret i PIPERVIKA BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Therese Bjerke og Roland Michna er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 8156 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

Sak 6

## **Gyldighetstid i eksisterende avtale settes til en dato 20.06.2027**

**Forslag fremmet av:**

Saken er fremmet av seksjon 9

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlagte avtale datert 10.01.2015 mellom Pipervika Borettslag og Løkkeveien 10 AS

mangler en dato for gyldighetstid ref. punkt 4. Dette bør settes selv om omgjøring er underveis.

**Forslag til vedtak**

Gyldighetstid i eksisterende avtale settes til en dato 20.06.2027

**Vedlegg**

2. 8156 avtale.pdf



**PIPERVIKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	796 020	800 804	767 000	836 000
Andre inntekter	3	251 197	53 983	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 047 217</b>	<b>854 787</b>	<b>767 000</b>	<b>836 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-3 660	-3 525	-3 600	-4 000
Styrehonorar	5	-25 075	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-9 512	-10 252	-14 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-83 078	-79 008	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-32 536	-5 156	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-300 647	-38 821	-150 000	-152 000
Forsikringer		-120 148	-103 064	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	9	-350 580	-328 581	-337 000	-372 000
Energi/fyring		-18 582	-20 936	-17 000	-17 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 489	-100 473	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-65 606	-109 062	-45 000	-45 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 114 913</b>	<b>-823 877</b>	<b>-873 100</b>	<b>-935 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-67 696</b>	<b>30 910</b>	<b>-106 100</b>	<b>-99 500</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 057	1 429	0	0
Finanskostnader	12	-834	-747	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>223</b>	<b>682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>	<b>-106 100</b>	<b>-99 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	31 592		
Fra opptjent egenkapital		-67 473	0		



**PIPERVIKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 125 000	11 250 000
Tomt		1 125 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>11 250 000</b>	<b>11 250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	15	111 321	274
Forskuddsbetalte kostnader		8 355	16 071
Andre kortsiktige fordringer	16	129 649	130 588
Driftskonto OBOS-banken		179 635	183 772
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>428 959</b>	<b>330 705</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 870 070	2 937 543
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 870 070</b>	<b>2 937 543</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	17	8 591 600	8 591 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 591 600</b>	<b>8 591 600</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 186	32 448
Leverandørgjeld		204 568	19 115
Annen kortsiktig gjeld	18	3 536	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>217 290</b>	<b>51 563</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 678 959</b>	<b>11 580 705</b>
Pantstillelse	19	79 000 000	79 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.05.2025  
Styret i Pipervika Borettslag

Roland Georg Michna

Kristian Ruud-Nesheim

Trond Asbjørn Hagen

Ida Langrind

Magnus Aarskaug Rud

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	689 052
Eiendomsskatt	62 720
Lokaler	44 248
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>796 020</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ekstra innkreving	251 197
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>251 197</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-110
Arbeidsgiveravgift	-3 551
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 660</b>

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 2023/2024, og er på kr 25 075.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 512.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 474
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 536</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 496
Drift/vedlikehold VVS	-105 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-175 671
Kostnader dugnader	-4 492
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-300 647</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 260
Vann- og avløpsavgift	-192 394
Renovasjonsavgift	-113 926
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-350 580</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 625
Lyspærer og sikringer	-4 166
Renhold ved firmaer	-31 920
Snørydding	-11 372
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-8 643
Bilgodtgjørelse	-698
Reisekostnader, opplysningspliktig	-132
Bank- og kortgebyr	-2 635
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 606</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	743
-------------	-----



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	314
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 057</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-834
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-834</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	10 125 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 125 000</b>

Tomten er kjøpt

Gnr.209/bnr.102 M. flere

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****RESTANSER FELLESKOSTNADER**

Restanser på felleskostnader	149 388
Tap på krav	-38 067
<b>SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER</b>	<b>111 321</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sameie	129 649
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>129 649</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-8 591 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-8 591 600</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Arbeidsgiveravgift styrehonorar	-3 536
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 536</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 591 600
<b>TOTALT</b>	<b>8 591 600</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 125 000
Tomt	1 125 000
<b>TOTALT</b>	<b>11 250 000</b>



## Resultatanalyse 2024 Pipervika Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	796 020	767 000	-29 020	-4 %
Andre inntekter	251 197	0	-251 197	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 047 217</b>	<b>767 000</b>	<b>-280 217</b>	<b>-37 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-3 660	-3 600	60	-2 %
Styrehonorar	-25 075	-25 000	75	0 %
Revisjonshonorar	-9 512	-14 500	-4 988	34 %
Forretningsførerhonorar	-83 078	-85 000	-1 922	2 %
Konsulenthonorar	-32 536	-1 000	31 536	-3 154 %
Drift og vedlikehold	-300 647	-150 000	150 647	-100 %
Forsikringer	-120 148	-105 000	15 148	-14 %
Kommunale avgifter	-350 580	-337 000	13 580	-4 %
Energi/fyring	-18 582	-17 000	1 582	-9 %
TV-anlegg/bredbånd	-105 489	-90 000	15 489	-17 %
Andre driftskostnader	-65 606	-45 000	20 606	-46 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 114 913</b>	<b>-873 100</b>	<b>241 813</b>	<b>-28 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-67 696</b>	<b>-106 100</b>	<b>-38 404</b>	<b>36 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	1 057	0	-1 057	100 %
Finanskostnader	-834	0	834	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>223</b>	<b>0</b>	<b>-223</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>-67 473</b>	<b>-106 100</b>	<b>-38 627</b>	<b>36 %</b>



**PIPERVIKA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156**

**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>279 143</b>	<b>247 551</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-67 473	31 592
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-67 473</b>	<b>31 592</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>211 670</b>	<b>279 143</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		428 959	330 705
Kortsiktig gjeld		-217 290	-51 563
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>211 669</b>	<b>279 142</b>



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PIPERVIKA BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PIPERVIKA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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. Innholdet 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 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 borettslaget 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  
Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I6JEL ESXP1 6XEOP DBIVMVK 4YTD7 D7B6X



**Avtale mellom Pipervika Borettslag og Løkkeveien 10 AS (Roland Michna)**

**Dato:** 10.01.2015

**1. Bakgrunn**

Denne avtalen gjelder utviklingsprosjektet til Løkkeveien 10 AS, hvor borettslagsandelene 10, 11, 12, 15, 16 og 17 er kjøpt for utvikling. To leiligheter er omgjort til seks mindre leiligheter, og leilighetene skal godkjennes av Plan- og bygningssetaten og selges etter at borettslaget er omgjort til selveierleiligheter.

**2. Formål**

Avtalen mellom Pipervika Borettslag og Løkkeveien 10 AS baserer seg på en gjensidig forståelse om at begge parter skal oppnå goder gjennom prosjektet. Dette inkluderer generell prisøkning på eiendommene samt nødvendige oppgraderinger av bygården som knytter seg til prosjektet.

**3. Stemmerett**

Utvikler gis retten til én stemme per andel, totalt seks stemmer i borettslaget, frem til leilighetene er solgt. Dette gjelder uavhengig av borettslagslovens bestemmelse om at én andelseier normalt kun har én stemme. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre utviklers rettigheter i prosjektet og fremdriften mot omgjøring til selveier.

**4. Utleie**

Dersom utleie av leilighetene er nødvendig skal det skje i henhold til borettslagets vedtekter og ordensregler. Utvikler har rett til å leie ut leilighetene i gyldighetstiden for denne avtalen.

**5. Salg av leiligheter**

Utvikler står fritt til å selge leilighetene når som helst i prosessen, enten til en annen utvikler eller til privatpersoner. Ved salg av leilighetene skal denne avtalen videreføres, og de nye eiere plikter å etterleve dens bestemmelser inntil leilighetene er solgt som selveierleiligheter.

**6. Borettslagets forpliktelser**

Pipervika Borettslag forplikter seg til ikke å motsætte seg prosjektet i sin helhet eller hindre utvikler i fremdriften. Borettslaget skal dekke kostnadene for omgjøring til selveierleiligheter.

**7. Styrets rolle**

Styrets leder skal ha direkte kontakt med utvikler og omgående ta kontakt med både utvikler og leietakere dersom noe forstyrrende skjer. Utvikler plikter å ivareta sine leietakere.

**8. Oppsigelser og utkastelser**

Oppsigelser og utkastelser av leietakere skal ikke skje uten at dette er i tråd med borettslagets vedtekter og avtaleverk.

**9. Gyldighet av avtalen**

Denne avtalen gjelder også ved eventuelle omgjøring til selveierleiligheter og privatpersoner.



**10. Endringer i vedtekter**

Stemmeretten og øvrige punkter i denne avtalen gjelder frem til leilighetene er solgt eller vedtektene endres. Endringer i vedtektene skal ikke stride mot denne avtalen.

**11. Tilhørende boder i kjelleren for Løkkeveien 10 AS er 9,10,11,12,26,27 samt rom 24 og 25 under Inngang Hultfeldt gate.**

Det gis tillatelse til lagring av materialer og montering av stilles i bakgården. Utvikler er ansvarlig for å montere dør til toalett i kjelleren og renhold.

**12. Byggeprosessens gjennomføring:**

Arbeidet skal utføres i samsvar med gjeldende lovverk.

Arbeidstiden er begrenset til kl. 08:00-18:00, mandag til fredag og 09:00-18:00 på lørdager.

Utvikler er ansvarlig for renhold i trapperom og fellesarealer i utløpet av arbeidsdagen.

**Underskrifter**

For Pipervika Borettslag:  
Therese Bjørke  
Styreleder

For Løkkeveien 10 AS:  
Roland Michna  
Utvikler



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 12.07.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.07.25

Selskapsnummer: 8156 Selskapsnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Alexander Aalvik i Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Therese Bjerke og Roland Michna er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 25.000

For

Mot

**Sak 6 Gyldighetstid i eksisterende avtale settes til en dato 20.06.2027**

Gyldighetstid i eksisterende avtale settes til en dato 20.06.2027

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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