



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 569 841	4 046 660
Sum inntekter		3 569 841	4 046 660
Kostnader			
Lønnskostnad		138 061	140 928
Annen driftskostnad		2 011 049	5 482 611
Sum kostnader		2 149 110	5 623 539
Driftsresultat		1 420 731	-1 576 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 084	6 436
Sum finansinntekter		1 084	6 436
Annen finanskostnad		292 977	369 439
Sum finanskostnader		292 977	369 439
Netto finans		-291 894	-363 003
Ordinært resultat før skattekostnad		1 128 837	-1 939 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 128 837	-1 939 882
Årsresultat		1 128 837	-1 939 882
Totalresultat		1 128 837	-1 939 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 128 837	-1 939 882
Sum overføringer og disponeringer		1 128 837	-1 939 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		170 000 725	170 002 371
Sum varige driftsmidler		170 000 725	170 002 371
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 893	1 889
Sum finansielle anleggsmidler		1 893	1 889
Sum anleggsmidler		170 002 618	170 004 261
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		437 858	228 438
Sum fordringer		437 858	228 438
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 745	791 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 745	791 539
Sum omløpsmidler		1 029 603	1 019 978
SUM EIENDELER		171 032 221	171 024 238

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		120 402 996	119 274 159
Sum opptjent egenkapital		120 402 996	119 274 159
Sum egenkapital		120 408 896	119 280 059
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 152 589	17 099 938
Øvrig langsiktig gjeld		33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld		50 118 589	51 065 938
Sum langsiktig gjeld		50 118 589	51 065 938
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 683	1 664
Leverandørgjeld		476 669	542 976
Annen kortsiktig gjeld		26 385	133 602
Sum kortsiktig gjeld		504 736	678 241
Sum gjeld		50 623 325	51 744 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 032 221	171 024 238



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 510141

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 13.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 569 841	4 046 660
Sum inntekter		3 569 841	4 046 660
Kostnader			
Lønnskostnad		138 061	140 928
Annen driftskostnad		2 011 049	5 482 611
Sum kostnader		2 149 110	5 623 539
Driftsresultat		1 420 731	-1 576 879
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 084	6 436
Sum finansinntekter		1 084	6 436
Annen finanskostnad		292 977	369 439
Sum finanskostnader		292 977	369 439
Netto finans		-291 894	-363 003
Ordinært resultat før skattekostnad		1 128 837	-1 939 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 128 837	-1 939 882
Årsresultat		1 128 837	-1 939 882
Totalresultat		1 128 837	-1 939 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 128 837	-1 939 882
Sum overføringer og disponeringer		1 128 837	-1 939 882



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		170 000 725	170 002 371
Sum varige driftsmidler		170 000 725	170 002 371

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 893	1 889
Sum finansielle anleggsmidler		1 893	1 889

Sum anleggsmidler		170 002 618	170 004 261
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		437 858	228 438
Sum fordringer		437 858	228 438

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 745	791 539
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 745	791 539

Sum omløpsmidler		1 029 603	1 019 978
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		171 032 221	171 024 238
----------------------	--	--------------------	--------------------

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	120 402 996	119 274 159
Sum opptjent egenkapital	120 402 996	119 274 159
Sum egenkapital	120 408 896	119 280 059
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	16 152 589	17 099 938
Øvrig langsiktig gjeld	33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld	50 118 589	51 065 938
Sum langsiktig gjeld	50 118 589	51 065 938
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 683	1 664
Leverandørgjeld	476 669	542 976
Annen kortsiktig gjeld	26 385	133 602
Sum kortsiktig gjeld	504 736	678 241
Sum gjeld	50 623 325	51 744 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 032 221	171 024 238



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Studio Pilestredet 2 Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 13. juni 2022

Selskapsnummer: 5654





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5654>

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 avgi 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. Bruksendring av rom
6. Fiber fra OBOS OpenNet
7. Forslag om utskiftning av trærne mot ballplassen (søyleeik)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i Studio Pilestredet 2 Brl.



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

Kristina Jakobsen og Øystein Gundersen

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.

Vedlegg

1. 5654 Studio Pilestredet 2 brl Årsregnskap 2021 med beretningn.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Vaglkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar for 2021–2022. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som tidligere år, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som de tre tidligere årene (sett bort fra det ekstraordinære tillegget som ble vedtatt for 2019–2020). KPI-justeringen (januar 2021 – januar 2022) gir et styrehonorar på kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000kr

Sak 5

Bruksendring av rom

Forslag fremmet av:

Lars Gellein

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker godkjenning fra borettslaget om å få søke kommunen om å gjøre et rom i leiligheten(H405) godkjent som varig oppholdsrom. En del av rommet var tidligere en bod, og i 2011 fikk daværende eier godkjenning av kommunen for å rive boden og sette inn en glassdør under taket på terrassen. Rommet er i dag dårlig isolert og er noe vi ønsker å fikse i forbindelse med det arbeidet som må gjøres for å få rommet godkjent av kommunen.

Styrets innstilling

Styret mener det bør være ok gitt at arbeidene utføres etter dagens normer og regler. Det skal søkes til plan og bygg etter Oslo kommunes retningslinjer, og det skal foreligge dokumentasjon på godkjenning fra byantikvaren da bygget er gulelistet.

Forslag til vedtak

Godkjent gitt at arbeidene utføres etter dagens normer og regler. Det skal søkes til plan og bygg etter Oslo kommunes retningslinjer, og det skal foreligge dokumentasjon på godkjenning fra byantikvaren da bygget er gulelistet.

Vedlegg

2. 5654 Bruksendring av rom innkommende sak.jpg

Sak 6

Fiber fra OBOS OpenNet**Forslag fremmet av:**

Andreas Doppelmayr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget satte for en del år tilbake i gang utbygging av fiber, men endelig installasjon ble stemt ned i 2018. Grunnen til dette var blant annet selve installasjonen inn i leilighetene og ønsker om TV-pakker såvidt undertegnede har forstått.

Siden den gang har TV for de aller fleste flyttet seg fra dekoder som må stå i vegg til en Wi-Fi-basert boks eller direkte i smart-TV. Dette, sammen med mange som strømmer på samme tid og mer fleksibel jobbing fra hjemmekontor, gjør at kravene til raskt internett med god kapasitet øker. Kobberkablene som brukes i dag gir ikke den farten og kapasiteten mange trenger.

Videre har Netflix og andre strømmetjenester tatt over for mye av de tradisjonelle TV-kanalene. De fleste nyere TVer har innebygd støtte for appene til NRK, TV2, osv. Boksere som Chromecast, Apple TV og mer gir enkel tilgang til underholdning.

Undertegnede ser at pr. 01.03.2020 var prisen for TV og internett 409,- pr. måned. Det antas at dette muligens har økt siden den gang. Denne prisen gir et utvalg av TV-kanaler, samt internett med 100/10 Mbit/s. Denne lave hastigheten gjør at blant annet undertegnede betaler 319,- ekstra til Telenor for hastigheten 350/30 Mbit/s. Det er mulig andre beboere også har oppgradert hastigheten for å få nok kapasitet. Selv denne oppgraderingen gir spesielt på opplastning kun 30 Mbit/s, noe som er lavt. Gjennom OBOS OpenNet er prisen for 300/300 Mbit/s 239,- i måneden og 329,- gir hele 1000/1000 Mbit/s. Dersom en ønsker å legge på TV-pakker så kan det gjøres



fra 199,- i måneden via Strim, RiksTV, m.m. Totalkostnaden for fiber og TV via OBOS OpenNet er dermed kun marginalt høyere (dersom prisen er 409,-) enn nåværende avtale, men med enormt mye mer hastighet, samt valgfrihet for de som ikke ønsker å ha TV-pakke.

På nettsiden til OBOS OpenNet står det at installasjon av fiber er kostnadsfri. I forrige runde der fiber ble vurdert var noen skeptiske til selve installasjonen av fiber inn i leilighetene. Her dreide det seg dessverre også om litt dårlig kommunikasjon fra installatør. Selve fiberkabelen kan ikke bøyes for mye, men det er samtidig helt unødvendig at denne kabelen går helt inn til TVen i hver leilighet, spesielt nå i 2022 når de fleste har faset ut de gamle dekoderne uansett. Fiberkabelen kan legges inn til leilighetens inngangsparti der modemmet kan installeres, gjerne i et skap eller lignende. Derfra kan Wi-Fi veggmonteres eller en kan evt. kable vid+ere med ethernet-kabler som er fleksible. Muligens kan disse legges i veggene i eksisterende rør for kabler. Evt. kan rørene der kobberkablene går nå brukes til å legge ethernet i stedet slik at en kan ha ruter på samme sted. For de fleste vil det imidlertid holde å ha Wi-Fi ved inngangspartiet og evt. bruke en extender et annet sted i leiligheten for de største. Det skal dermed ikke være nødvendig med noen særlige inngrep i leiligheten for å få fiber. Dette burde uansett noen fra OBOS OpenNet kunne informere mer om.

Det skal legges til at OBOS OpenNet har en del dårlige omtaler på internett. Men, det er også mange fornøyde kunder og av erfaring er det de misfornøyde som roper høyest. Omtalene er også av eldre dato. Problemer med TV og internett oppstår også ofte pga. feil oppsett av brukeren selv. Hvis en ser på anmeldelsene av Altibox, Canal Digital, Telenor T-We, m.m. er det like mye klager på alle. Jeg regner dermed ikke med at OBOS OpenNet er noe dårligere enn det vi har fra Telenor nå, tvert imot skal fiber være mer stabilt og som nevnt ha enormt bedre kapasitet.

Jeg foreslår dermed at styret tar kontakt med OBOS OpenNet for å sondere omfanget av installasjon.

Styrets innstilling

Det var flere årsaker til at det ikke ble gjennomført videre installasjon av fiber i sin tid. Det var for det første en meget uryddig prosess fra fiberleverandør med tanke på selve installasjonsjobben. Videre var det selve prosessen med kablingen internt i leilighetene. De kan som nevnt trekkes inn i inngangspartiet men må ha tilgang for strømuttak i nærheten, noe ikke alle har, og må eieren måtte da enten bekoste omlegging av strøm hit selv eller videre synlig kabelføring lenger inn i leiligheten. Kabelen er ikke veldig bøyelig og med skjult anlegg i dag var det flere som reagerte på at en tjukk fiberkabel skulle synes. Trekkerørene til tv/internett i dag fikk styret beskjed om at ikke kunne benyttes til ny trekking. I sum gjorde det at prosessen ble stoppet, men vi har fiber inn til kjelleren slik at det er mulig å koble seg enkelt på der for en fiberleverandør om det skulle bli ønskelig senere. Når det gjelder tv så hadde dette ikke noe med fiber-avgjørelsen å gjøre. Den kom i ettertid når vi skulle inngå avtale med Telenor. Det ble gjort en undersøkelse hvor det viste seg at flesteparten den gangen ønsket seg en TV-avtale.



Vår avtale med Telenor hadde en bindingstid på 3 år og har nå gått ut. Styret stiller seg positiv til å ta en ny runde for å se på mulighetene for å gå over til fiber. Da ønsker styret å forespørre flere leverandører for og få det beste tilbudet på markedet når et gjelder gjennomføring, kvalitet og pris. Styret er positiv til å droppe TV-avtale dersom flertallet ønsker dette og foreslår å ta en avstemning rundt både dette og fiberløsning etter en sondering i markedet.

Forslag til vedtak

Sondere muligheten for installasjon av fiber gjennom OBOS OpenNet.

Sak 7

Forslag om utskiftning av trærne mot ballplassen (søyleeik)

Forslag fremmet av:

Anne Birgitte Hertzberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret har ingen innvendinger til forslaget.

Forslag til vedtak

Forslagsstillerne gis fullmakt til, evt i samarbeid med styret, og ta saken videre mot PPØ for å få dem til å bytte ut dagens trær med noen som er bedre egnet i samsvar med gartners anbefaling og i samsvar med naboloven.

Vedlegg

3. 2022 Sak til årsmøtet - Trærne mot ballplassen (søyleeik).docx

4. Sak til årsmøtet Trærne mot ballplassen.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Wedde
- Ola Stene-Johansen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Doppelmayr
- Nora Dahle Kittelsen
- Steinar Hernes
- Synnøve Torske

Sak 9

Valgkomitee

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Ane Cecilie Havgar Løchting
- Mille Paasche-Aasen
- Øystein Gundersen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emma Evensen Lie Olsen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Kristina Jakobsen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Rasa Pelanis	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Oliver Thomas Smyth	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Ola Kristiansen Varpe	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Andreas Doppelmayr	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Steinar Hernes	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Ola Stene-Johansen	Sofies Gate 6 B
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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

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 med følgende adresse:

Pilestredet Park 15

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.

Studio Pilestredet 2 Brl. har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

I styreåret 2021/2022 har det pågått noen vedlikeholds og forsikringssaker. Hovedpumpen til fjernvarmen røyk og dette ble en relativt stor kostnad for borettslaget. Det har vært forsikringssaker som har gått på lekkasje/tetting av avløpstamme i bygget. Strøm- og fjernvarmepriser har som kjent vært uvanlig høye i året som har gått. Dette til sammen har spist godt av et opparbeidet overskudd fra sparebeløpet satt av hver måned fra felleskostnadene. Styret tar derfor en gjennomgang av felles økonomi og likviditet før det settes i gang flere vedlikeholdstiltak.

Det er enkelte tiltak som må gjøres som drenering av grunn over sykkelbod, der hagene til noen av leilighetene er plassert, utskiftning/reparasjon av vindu og service på brannvifter. Styret kommer tilbake til hvordan dette skal dekkes økonomisk. Det vil bli i form av enten resterende egenkapital fra tidligere sparebeløp, økt vedlikeholdslån eller en engangsinnkrevning fra andelshaverne.

Styret varsler også at i lys av økte strøm- og fjernvarmepriser til fellesarealer kan felleskostnadene komme til å bli skrudd opp noe.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 3 569 841**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 2 149 110**.

Resultat

Årets resultat på **kr 1 128 837** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 **kr 524 867** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 280 000** til ordinært vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Studio Pilestredet 2 Brl..

Lån

Studio Pilestredet 2 Brl. har lån i OBOS Banken. Begge lån har flytende rente. Det ene lånet er det inngått avtale om individuell nedbetaling på.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrende felleskostnader for året 2022.

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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

Penneo Dokumentnøkkel: 788EP-K8IGE-NA5C3-1P5AH-L8PIU-N06GM



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 788EP-K8IGE-NA5C3-1P5AH-L8PIU-N06GM



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap Regnskap	Budsjett	Budsjett	
		2021	2020	2021	2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		341 736	2 600 926	341 736	524 867
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 128 837	-1 939 882	1 112 500	1 075 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-947 349	-902 496	-945 000	-953 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4	-1 889	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	587 482	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		1 646	-2 405		
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		183 130	-2 259 190	167 500	122 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		524 866	341 736	509 236	646 867
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 029 603	1 019 978		
Kortsiktig gjeld		-504 736	-678 241		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		524 867	341 737		

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 120 177	1 147 112	1 117 476	1 106 532
Innkrevde felleskostnader	2	2 249 664	2 428 464	2 391 524	2 391 468
Andre inntekter		0	471 084	130 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 569 841	4 046 660	3 639 000	3 638 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 061	-12 928	-18 000	-18 000
Styrehonorar	4	-121 000	-128 000	-123 000	-123 000
Revisjonshonorar	5	-11 721	-10 263	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-107 088	-104 120	-107 000	-111 000
Konsulenthonorar	6	-21 792	-1 496	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-156 739	-3 687 799	-335 000	-280 000
Forsikringer		-247 700	-208 364	-248 000	-259 000
Kommunale avgifter	8	-676 996	-666 056	-667 000	-673 000
Kostnader sameie	21	-97 403	-87 370	-96 000	-100 000
Energi/fyring	9	-135 139	-196 064	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 693	-296 951	-309 000	-325 000
Andre driftskostnader	10	-238 779	-224 129	-245 000	-253 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 149 110	-5 623 539	-2 228 500	-2 263 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 420 731	-1 576 879	1 410 500	1 375 000
DRIFTSRESULTAT		1 420 731	-1 576 879	1 410 500	1 375 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 084	6 436	0	0
Finanskostnader	12	-292 977	-369 439	-298 000	-300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-291 894	-363 003	-298 000	-300 000
ÅRSRESULTAT		1 128 837	-1 939 882	1 112 500	1 075 000
Overføringer:					
Fra annen egenkapital			0 -1 939 882		
Til annen egenkapital		1 128 837	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	49 725	51 371
Øremerkede bankinnskudd	22	1 893	1 889
SUM ANLEGGSMIDLER		170 002 618	170 004 261
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 954	202
Forskuddsbetalte kostnader		82 168	80 259
Andre kortsiktige fordringer	14	152 851	147 978
Energiavregning	18	199 884	0
Driftskonto OBOS-banken		591 220	451 192
Sparekonto OBOS-banken		525	340 348
SUM OMLØPSMIDLER		1 029 603	1 019 978
SUM EIENDELER		171 032 221	171 024 238
EGENKAPITAL OG GJELD			
			578 167
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	15	120 402 996	119 274 159
SUM EGENKAPITAL		120 408 896	119 280 059
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 152 589	17 099 938
Borettsinnskudd	17	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 118 589	51 065 938
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 525	33 625
Leverandørgjeld		476 669	542 976
Påløpte renter		1 682	1 663
Energiavregning	18	0	100 117
Annen kortsiktig gjeld	19	-140	-140



SUM KORTSIKTIG GJELD		504 736	678 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 032 221	171 024 238
Pantstillelse	20	307 854 000	307 854 000
Garantiansvar	21	379 426	199 165

Oslo, 19.05.2022

Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Emma Evensen Lie Olsen/s/

Kristina Jakobsen /s/

Rasa Pelanis /s/

Oliver Thomas Smyth/s/

Ola Kristiansen Varpe /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	2 097 648
Kabel-TV	279 756
Eiendomsskatt	57 860
Bod	14 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 111 908
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 269
Overført til kapitalkostnader	-1 120 177
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 449 664

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 061
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 061

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 121 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 721.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 343
Inva Engineering	-18 450
SUM KONSULENTHONORAR	-21 792

NOTE: 7

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 028
Drift/vedlikehold VVS	-26 795
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 387
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 529
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-156 739

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-57 889
Vann- og avløpsavgift	-399 331
Renovasjonsavgift	-219 776
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-676 996

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 807
Andre fyringskostnader	-24 332
SUM ENERGI / FYRING	-135 139

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 144
Lyspærer og sikringer	-888
Vaktmestertjenester	-76 611
Renhold ved firmaer	-108 643
Snørydding	-23 497
Andre fremmede tjenester	-196
Trykksaker	-1 262
Andre kontorkostnader	-294
Telefon, annet	-4 360
Porto	-1 892
Bank- og kortgebyr	-2 993
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 779

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	181
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	734
Andre renteinntekter	169
SUM FINANSINTEKTER	1 084

NOTE: 12

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 052
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-33 192
Renter på leverandørgjeld	-733
SUM FINANSKOSTNADER	-292 977

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**

Avregningskonto	6 334
Avsatt fakturert renovasjon for 2021 - fakturert i 2022	146 517
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	152 851

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	52 389 315
Egenkapital fra IN tidligere	112 328 133
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-44 314 452
SUM ANNEN EGENKAPITAL	120 402 996

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. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	94 291
Nedbetalt i år	86 224
	-1 819 485

OBOSbanken



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	8 477 638
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	861 125
Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133
Nedbetalt i år, IN	0
	-14 333 104
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-16 152 589

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)	-806 016
SUM INNTEKTER	-806 016

KOSTNADER

Administrasjon	35 052
Fjernvarme	933 678
Leie av utstyr	37 170
SUM KOSTNADER	1 005 900

SUM ENERGIAVREGNING	199 884
----------------------------	----------------

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

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140

NOTE: 20

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 854 000
Pantelån	16 152 589
Beregnete IN-forpliktelser	68 013 681
TOTALT	118 020 270

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21**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: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annent informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Studio Pilestredet 2 Brl. har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS som kan kontaktes på telefon +47 22 06 06 00.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Ren Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Andelseiere har garasjeplass i Pilestredet Garasjelag as.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **29.03 og 29.09** 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

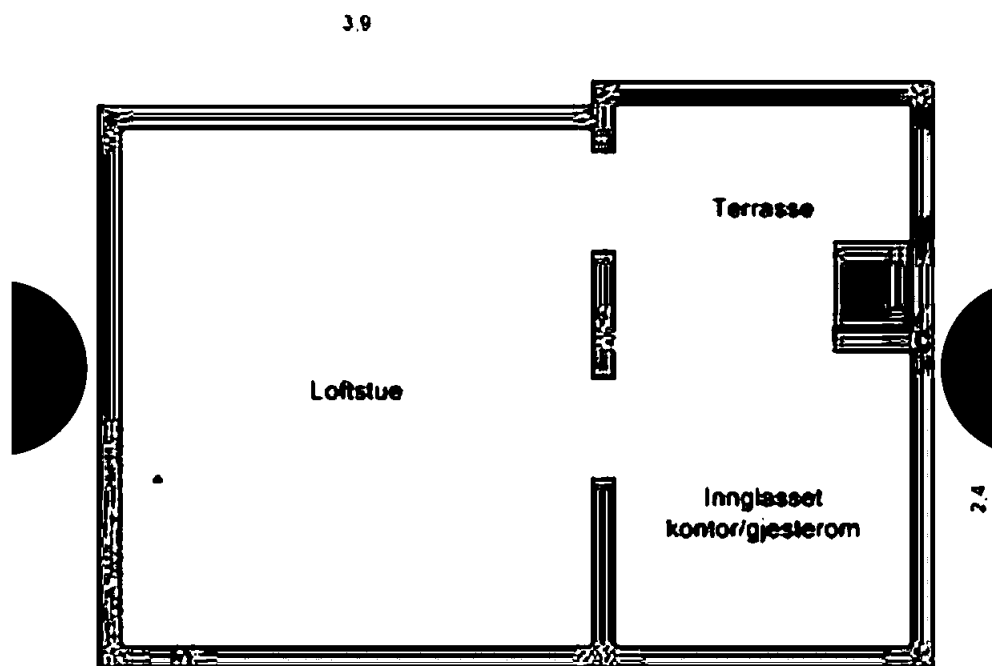
Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017 Rehabilitering plattinger og fasade

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

Vedlegg 2 til sak 5. Bruksendring av rom



Trærne mot ballplassen (søyleleik) Bilder og illustrasjon:

Bilde tatt i september 2008 (kilde: [Wikipedia](#)):



Bilde tatt i oktober 2020:



Illustrasjon ved ca 20 meter høyde på trærne:





Trærne mot ballplassen eies av Pilestredet Park Økodrift (PPØ). De har over tid vokst seg store, og større vil de bli. I dag er de anslagsvis 10-15 meter høye. Etter uttalelse fra PPØs gartner vil trærne bli over 20 meter høye med bredde omkring 5 meter i bunnen og 1 meter i toppen. Det betyr at de i dag så vidt har nådd halvveis av hva de kan bli, og de vil rage godt over hustaket i voksen alder. Trærne ble plantet etter at utbyggingen av PP15 var ferdig, og utgjør ikke en del av områdets originale trær. Borettslaget ble ikke rådført da trærne ble plantet.

Gartneren har videre uttalt at trærne ikke lar seg beskjære eller toppe, de vil da vokse vilt og miste fasong. De må derfor vokse fritt til sin maksimale størrelse. Han har uttalt at han anser trærne for å være et feil valg i utgangspunktet med deres nærhet til fasade i tett bebygde område.

Trærne vokser allerede i dag innover hagegjerdene, og ved fullvoksen alder vil de strekke seg rundt 1,5 meter innover gjerdene, de vil også dekke benkene som står i parken i dag. Hager som ved innflytting var solfylte befinner seg nå store deler av dagen i skyggen av trærne, og lysforholdene i leilighetene er preget av de høye trærne samtidig som utsyn er forringet. Problemet vil ikke bli borte, det vil tvert imot bare bli større ettersom tiden går med tilsvarende dårligere lysforhold og utsyn for alle leilighetene oppover i etasjene.

Sett fra parken er fasaden til PP15 ut mot ballplassen en velkjent del av Pilestredet Park og som et lokalt landemerke å regne. Det er synd at fasaden på grunn av valget av trær allerede har endret karakter og at den med tiden vil bli fullstendig dekket.

At lavere trær er å foretrekke har PPØ selv erkjent og forholdt seg til, ved at trær som har dødd er byttet ut med lavere kirsebærtrær.

I tillegg til høyden er vi bekymret for om røttene til stadig større trær vil kunne skape problemer for sykkelgarasjen under bakken med risiko for vanninntrengning eller annen ødeleggelse.

Rekken av trær er i dag ikke enhetlig eller symmetrisk. Det var opprinnelig ni trær langs rekken. Tre av disse har senere dødd på grunn av frost og blitt erstattet med kirsebærtrær. Ett av disse igjen har dødd uten å bli erstattet. Denne asymmetrien mener vi er skjemmende, den vil også forsterkes ved videre vekst og vi mener det ville være pent å danne en symmetrisk rekke. Samtidig antar vi det må kunne komme til enighet med PPØ dersom det skulle være ønskelig å beholde noen av eikene i ytterkant.

PPØs gartner anbefaler søylekirsebærtrær (*Prunus serrulata* «Amanogawa») som oppnår en maksimal høyde på 5 meter og en jevn bredde på drøyt en meter.

Illustrasjon med *Prunus serrulata* «Amanogawa» - maks 5 m høy – 1 m bred



Kostnadene ved å fjerne trærne vil i utgangspunktet måtte dekkes av PPØ. Naboloven setter regler for hvor høyt et tre kan være, og på gitte vilkår vil en som nabo kunne kreve trær fjernet. Høyden på treet kan være maksimalt tre ganger lengden til naboens hage. Trærne står ca 1,5 meter utenfor hagegjerdene, det betyr at de etter naboloven kan være maksimalt 4,5 meter høye. Både borettslaget og de enkelte berørte beboerne kan kreve fjerning som naboer etter naboloven. Forslagsstillerne er imidlertid villige til å diskutere fordeling av kostnader og dekke deler av disse dersom det skulle bli et tema.

Vår anbefaling er at borettslaget tar tak i dette nå mens trærne har en grei håndterbar størrelse til å fjernes fremfor å vente til det blir en stor og mer krevende operasjon. Vi mener derfor at PPØ må bytte ut trærne med trær som er lavere og mer egnet, i henhold til anbefalingen fra PPØs gartner.

Forslag til vedtak:

Forslagsstillerne gis fullmakt til, evt i samarbeid med styret, og ta saken videre mot PPØ for å få dem til å bytte ut dagens trær med noen som er bedre egnet i samsvar med gartners anbefaling og i samsvar med naboloven.

Hilsen

Anne Gitte Hertzberg / Steinar Bugge

Elise Wedde / Edmund Austigard

Nina Borthen / Marius Parmann

Vedlegg:

Utdrag fra e-poster som bekrefter uttalelsene fra gartnerne Tor Smaaland og Ådne Haugen:



Fra: Tor Smaaland [mailto:tor@smalandskap.no]
Sendt: 13. desember 2018 17:41
Til: Bjørn Løvlie <blovlie49@gmail.com>
Emne: Re: KORRIGERING - Søyleeikene mot ballplassen

Hei

Vi har i dag vurdert rekken av søyleeik, som vi antar er *Quercus robur* 'Fastigiata Koster'. Eksisterende trær er for det meste i god kondisjon. Arten kan i voksen alder nå tyve meter med bredde omkring 1-5 meter (regnet fra topp og ned). Det vil bety at trerekken, som vi mener skulle bestå av ni trær, vil skjerme fasaden svært godt. Det syntes også selvsagt at trærne vil skjerme for sol.

...

Vi for vår del mener søyleeik ikke er et vel fundert valg av tre.

Det vil etter vårt syn, dersom felling gjennomføres, være påkrevet med umiddelbar nyplanting. Vi foreslår søylekirsebær (*Prunus serrulata* 'Amanogawa') som vil holde seg slank (noe over en meter) og aldri nå høyere enn fem meter. Trærne bør ha godt format ved nyplanting, altså min. tre meter. Treslaget er lite brukt i Oslo (Norge) og tilbyr eksplosiv, lys rosas vårblostring, men setter ikke frukt.

....

Med vennlig hilsen

Tor Smaaland
daglig faglig leder

Små Landskap AS
Dyrhusbakken 26b, 1392 Vetre

t: 92022838
e: tor@smalandskap.no
url: www.smalandskap.no

Fra: Ådne Haugen <aadnehaugen@gmail.com>
Dato: tirsdag 22. mai 2018 21:01
Til: Bjørn Løvlie <blovlie49@gmail.com>
Emne: Re: Beskjæring i Pilestredet Park

Hei Bjørn,

Her er en oppsummering av arbeidet som ble gjort i PPØ etter påske:

...

2. Trærne foran PP 15 er søyleeik. Dette er trær det er uaktuelt å toppe da dette vil ødelegge treets naturlige vekst samtidig som det vil medføre kraftig tilvekst i toppen. Det er heller ingen faglig grunn til å beskjære denne typen trær, og beskjæring vil heller ikke gi bedre lysforhold for beboerne. Alternativet vil være å fjerne disse søyleeikene og plante lave trær eller busker i stedet.

Mvh Ådne



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 10.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.22

Selskapsnummer: 5654 **Selskapsnavn:** Studio Pilestredet 2 Brl.

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>Kristina Jakobsen og Øystein Gundersen</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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000kr

For

Mot

Sak 5 Bruksendring av rom

Godkjent gitt at arbeidene utføres etter dagens normer og regler. Det skal søkes til plan og bygg etter Oslo kommunes retningslinjer, og det skal foreligge dokumentasjon på godkjenning fra byantikvaren da bygget er gulelistet.

For

Mot

Sak 6 Fiber fra OBOS OpenNet

Sondere muligheten for installasjon av fiber gjennom OBOS OpenNet.

For

Mot

Sak 7 Forslag om utskiftning av trærne mot ballplassen (søyleik)

Forslagsstillerne gis fullmakt til, evt i samarbeid med styret, og ta saken videre mot PPØ for å få dem til å bytte ut dagens trær med noen som er bedre egnet i samsvar med gartners anbefaling og i samsvar med naboloven.

For

Mot

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



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Elise Wedde

Ola Stene-Johansen

Varamedlem (3 skal velges)

Andreas Doppelmayr

Nora Dahle Kittelsen

Steinar Hernes

Synnøve Torske

Sak 9 Valgkomitee

Valgkomitee (3 skal velges)

Ane Cecilie Havgar Løchting

Mille Paasche-Aasen

Øystein Gundersen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.