



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 047 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 21.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950047909

---

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		3 909 376	3 658 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 376</b>	<b>3 658 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 124	114 899
Annen driftskostnad		4 230 887	3 023 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 267 011</b>	<b>3 138 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-357 635</b>	<b>519 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 989	35 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 989</b>	<b>35 904</b>
Annen finanskostnad		431 796	351 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>431 796</b>	<b>351 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 807</b>	<b>-315 395</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-760 443	203 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</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		65 082 745	64 750 000
Sum varige driftsmidler		65 082 745	64 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		76 727	68 124
Sum finansielle anleggsmidler		76 727	68 124
Sum anleggsmidler		65 159 472	64 818 124
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 424
Andre fordringer		250 179	-4 424
Sum fordringer		250 179	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 355	1 391 732
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 355	1 391 732
Sum omløpsmidler		1 542 535	1 391 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 702 007</b>	<b>66 209 856</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 400</b>	<b>5 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 356 312	19 116 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 356 312</b>	<b>19 116 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 361 712</b>	<b>19 122 155</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>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 130 761	6 956 845
Øvrig langsiktig gjeld		40 100 302	40 094 178
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>48 231 063</b>	<b>47 051 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>48 231 063</b>	<b>47 051 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 719	2 169
Leverandørgjeld		16 512	34 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>109 231</b>	<b>36 678</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 340 294</b>	<b>47 087 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 702 007</b>	<b>66 209 856</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 541557

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 047 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 21.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTLAGET PILESTREDET 47

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 909 376	3 658 188
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 376</b>	<b>3 658 188</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		36 124	114 899
Annen driftskostnad		4 230 887	3 023 995
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 267 011</b>	<b>3 138 895</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-357 635</b>	<b>519 293</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 989	35 904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 989</b>	<b>35 904</b>
Annen finanskostnad		431 796	351 299
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>431 796</b>	<b>351 299</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-402 807</b>	<b>-315 395</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-760 443	203 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

## 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			
Sum varige driftsmidler		65 082 745	64 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		76 727	68 124
Sum anleggsmidler		65 159 472	64 818 124
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		250 179	4 424
Sum fordringer		250 179	-4 424
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 292 355	1 391 732
Sum omløpsmidler		1 292 355	1 391 732
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 702 007</b>	<b>66 209 856</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 356 312	19 116 755
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 356 312</b>	<b>19 116 755</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 361 712</b>	<b>19 122 155</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 130 761	6 956 845
Øvrig langsiktig gjeld	40 100 302	40 094 178
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>48 231 063</b>	<b>47 051 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>48 231 063</b>	<b>47 051 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 719	2 169
Leverandørgjeld	16 512	34 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>109 231</b>	<b>36 678</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 340 294</b>	<b>47 087 701</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>66 702 007</b>	<b>66 209 856</b>



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTLAGET PILESTREDET 47

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. 555  
BORETTSLAGET PILESTREDET 47



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PILESTREDET 47

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Lokale hos Lilloparken borettslag, Pilestredet 53.

### 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. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg
8. Tilskuddsordning ved renovering av bad, endring av vedtekter.
9. Valg til styret
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET PILESTREDET 47



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Svein Storjord som møteleder.

### Forslag til vedtak

Svein Storjord er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 eventuelle 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår rådgiver Kristin Moseby, OBOS, som protokollfører og som protokollvitne foreslås Bjarne Hebnes.



## Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Kristin Moseby valgt og som protokollvitne ble Bjarne Hebnes valgt.

## 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 at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Årsregnskapet for Sameiet Pilestredet 47 lagt ved til informasjon, og skal ikke behandles av årsmøtet i borettslaget.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

## Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. 0555 Pilestredet Nr.47 Borettslag Revisors beretning.pdf
3. 0555 Årsregnskap 2024 Pilestredet 47 Borettslag.pdf
4. 1548 Årsregnskap 2024 Sameiet Pilestredet 47.pdf



Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 33.280.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 33.280.

Sak 7

## Endring av husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslagets innhold:

### Endring/nytt tillegg i husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg

Nytt punkt legges til:

Ifm. montering av katodisk beskyttelse/overvåkning f.o.m. 2024 for å hindre korrosjon i armeringen i nedre del av garasjeveggene ligger det nå kabler i betongen. Det er derfor **FORBUDT** å bore/skru eller på annen måte forårsake skade i garasjeveggene fra bakkenivå og 100 cm opp på veggen. Dersom det påføres skade på beskyttelsen/overvåkingen vil den som eier bruksretten til p-plassen bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.

### Styrets innstilling

Ovenstående punkt er tidligere vedtatt og kommunisert av styret etter at gararehabiliteringen ble utført i 2024. For at dette skal være lett tilgjengelig for alle dagens og fremtidige andelseiere og brukere av garasjen er det viktig at informasjonen er nedfelt i husordensreglene for ettertiden.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok endring/nytt tillegg i husordensreglenes §5 Parkering – garasjeanlegg som følger: Ifm. montering av katodisk beskyttelse/overvåkning f.o.m. 2024 for å hindre korrosjon i armeringen i nedre del av garasjeveggene ligger det nå kabler i betongen. Det er derfor **FORBUDT** å bore/skru eller på annen måte forårsake skade i garasjeveggene fra bakkenivå og 100 cm opp på veggen. Dersom det påføres skade på beskyttelsen/overvåkingen vil den som eier bruksretten til p-plassen bli holdt økonomisk ansvarlig for nødvendige utbedringer.



Sak 8

## Tilskuddsordning ved renovering av bad, endring av vedtekter.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i vedtektene under vedlikehold

§x Tilskuddsordning ved renovering av bad

Når andelseier renoverer sitt bad, vil det ofte være hensiktsmessig å samtidig skifte sluket. Dersom det fremlegges en uttalelse fra en autorisert rørlegger om at sluket er modent for utskifting og det dokumenteres at bytte av sluk er utført av en autorisert rørlegger, vil borettslaget yte et tilskudd til andelseier. Tilskuddet fastsettes av styret.

### Styrets innstilling

Dagens lovverk regulerer forholdet mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt. I denne reguleringen ligger det at borettslaget er ansvarlig for utskifting av sluk mens øvrig rehabilitering av bad er eiers ansvar.

Imidlertid er det slik at dersom et sluk må skiftes, vil det innebære som minimum at hele gulvet på et bad må skiftes ut.

Basert på råd fra OBOS foreslås det derfor at borettslaget innfører en tilskuddsordning knyttet til at eier gis en kompensasjon for å skifte ut sluket når bad rehabiliteres. Forslagsteksten er i samråd med juridisk avdeling i OBOS. Styret anser at fremtidige styrever legger til grunn en standardisert sats basert på kostnadsoverslag for slukutskifting fra rørleggere. Det forutsettes en vurdering fra rørlegger om at det sluket er eller i løpet av svært få år er modent for utskifting. Det forutsettes også at arbeidet utføres av autorisert rørlegger.

Dette gir en vann-vinn for både eier og sameiet/borettslaget ved at sluk skiftes ut i tilknytning til frivillig rehabilitering.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtok å legge til ett nytt punkt i vedtektene som følger: §x Tilskuddsordning ved renovering av bad Når andelseier renoverer sitt bad, vil det ofte være hensiktsmessig å samtidig skifte sluket. Dersom det fremlegges en uttalelse fra en autorisert rørlegger om at sluket er modent for utskifting og det dokumenteres at bytte av sluk er utført av en autorisert rørlegger, vil borettslaget yte et tilskudd til andelseier. Tilskuddet fastsettes av styret.

Sak 9

## Valg til styret

Valgkomiteén innstiller nedenstående kandidater til styret. Fred Archer fratradte valgkomiteén da han ble foreslått som kandidat til styret av en andelseier.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Gutkin Bernstein



Gjenvalg (47B)

- Fred Archer

Ny (47A)

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Norling

Gjenvalg (47B)

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Storjord

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Hebnes

Sak 11

## Valg av valgkomité

Styret inntiller på valg av følgende til valgkomitéen for ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Gry Opsahl

Gjenvalg (47C)

- Liv S. Halvorsen

Ny (47A)



## Styrets årsrapport for 2024

### Borettslaget

F.o.m. 1.1.2023 ble de juridiske forholdene formalisert slik at Sameiet Pilestredet 47 er opprettet som egen enhet, hvor borettslaget er den største seksjonseieren i sameiet. Styrets arbeid i denne rapporten gjelder dermed kun for borettslagets styre. For sameiet vises til sameiets årsrapport og beretning som legges ut på Vibbo til informasjon. Sameiet er ansvarlig for ansvarlig for bygningen Pilestredet 47 inkl. garasje, herunder vedlikehold og vaktmestertjenesten. Eneste unntak er oppgangene og heis som kun er for vår bruk og dermed sorterer under borettslaget.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av:

- Svein Storjord, styreleder
- Bjarne Hebnes, nestleder
- Liv S. Halvorsen, styremedlem
- Annette G. Bernstein, styremedlem
- Andreas Norling, varamedlem

Det er samme styre i Sameiet Pilestredet 47.

I 2024 har styret avholdt 11 styremøter og behandlet 51 saker for borettslaget, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret som alltid hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører fungerer greit.

Styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styrerommet aktivt. Det sikrer en bedre kontinuitet for fremtidige styrrer.

#### Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2024 omfatter bl.a.:

- Hvordan vi kan benytte oss av OBOS miljøkonto, penger OBOS setter av til miljøformål som borettslaget kan benytte forutsatt det ikke er ord. driftstiltak.
- Ny TV-avtale ble vurdert, men konkludert med at dette overlates til den enkelte andelseier som en konsekvens av endret mediebilde med strømming og TV over fiber.
- Styret vurderte et alternativt tilbud på forretningsførertjenestene, men konkluderte med at det ikke var tilstrekkelige besparelser, bl.a. iff. kostnadene ved omlegging, til at det var riktig å gjøre dette.
- Reforhandlet lånebetingelser, og økt lånet knyttet til borettslagets andel av garasjerehabilitering i sameiet
- Innhentet konkurrerende tilbud på forsikring, men ingen var rimeligere.
- Tyveri fra sykkelbod A
- Diverse heisvedlikehold og oppfølging av gjentatte heisproblemer i 47B
- Årlig HMS-kontroll og oppfølging på området



- Gjennomført vår- og høstdugnad som vanlig
- Håndtering av andelseiernes ulike henvendelser
- Oppfølging av økonomi og detaljert gjennomgang ved fastlegging av budsjett for 2024

## 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.

## Vedlikehold

Borettslagets omfang/ansvar for vedlikehold er begrenset etter skillet mellom borettslaget og sameiet, som nevnt innledningsvis. Borettslaget største og løpende vedlikehold er heisene. Det er p.t. ikke planlagt noe annet vedlikehold for 2025. Når det gjelder utført vedlikehold og plan for fremtidig vedlikehold av bygget, vises det til sameiets årsrapport.

Styret vil gjøre andelseierne oppmerksom på at sameiets vedlikeholdsbehov i perioden **2026-2030** kommer til å medføre krav om ekstrainnbetaling til sameiet utover de felleskostnader som sameiet innkrever fra borettslaget (og eier av næringsseksjonene). For vår del dekkes dette inn over vår husleie.

Dette innebærer at borettslaget må gjennomføre ytterligere låneopptak for å finansiere dette i tillegg til at styret vil bruke det som er forsvarlig av borettslagets egenkapital. Dette vil uunngåelig resultere i høyere husleie de kommende årene i tillegg den vanlige prisstigningen. Samtidig er det å håpe på rentenedgang i perioden som kommer slik at lånebelastningen blir lavere også ift. det lån borettslaget har i dag. Som diskutert i generalforsamlingen i 2024 vil styret fremme forslag om Individuell Nedbetalingsløsning når låneopptaket blir økt.

## Kommentarer til borettslagets økonomi og regnskap

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd etter finans på kr. 760.443. Dette skyldes i hovedsak kostnadene til sameiet for garasjerehabiliteringen, hvor borettslaget har gitt sin forholdsmessige innbetaling til. Når det gjelder øvrige kostnader har borettslaget oppnådd sin besparelse som følge av avsluttet TV-avtale, jfr. tidligere informasjon, men hatt høyere kostnader til heisene enn i 2023 som følge av både av flere stopp og høyere priser fra KONE enn vår tidligere leverandør som KONE kjøpte opp. Avtalen løper ut 2025.

Pr. 31.12.2024 har borettslaget kr. 76.727 i midler på øremerket miljøkonto, tildelt fra OBOS, som kun kan brukes på miljøtiltak som må godkjennes av OBOS. Midlene kan ikke brukes til ordinær drift. Pantelånet i Handelsbanken utgjør kr 8.130.761 pr. samme dato.

## Kommentarer til budsjett for 2025

Borettslagets budsjett for 2025 tar høyde for et høyere kostnadsnivå på heiser, bl.a. for gjennomføring av tiltak etter heiskontroll, samt noen av årsakene til forhøyet feilfrekvens i 2024. Kostnadene mot sameiet er tilbake på et ordinært nivå, hvor det



ikke forutsettes ekstraordinært vedlikehold i 2025 slik at skal dekkes innenfor normalt årsbudsjett. Ut fra dette forventes ikke borettslaget likviditet å bli vesentlig endret ift. status pr. 31.12.2024.



## **Annen informasjon utover styrets årsrapport**

### Kommunikasjon og informasjon

Dialog mellom styret og andelseiere skjer primært ved å sende melding gjennom Vibbo eller pr. e-post [styret@pilestredet47.no](mailto:styret@pilestredet47.no). Det er viktig at styret kontaktes på denne måten for å sikre raskest mulig svar/håndtering fra styret. Akutte problemer bør meldes pr. telefon.

Borettslagets nettsider finnes på <https://vibbo.no/pilestredet47> og vår egen adresse [www.pilestredet47.no](http://www.pilestredet47.no) leder en også videre til Vibbo.

### Grillhjørnet

Gjennom Vibbo kan en bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Bookingløsningen fungerer godt. Vi minner om at en må slette bestillingen dersom en likevel ikke skal bruke grillhjørnet.

### Parkering

Det er 32 leiligheter i borettslaget har garasjeplass. Bruk og omsetning mv. er regulert i våre vedtekter og husordensregler som alle plikter å følge.

### Nøkkelbrikker og postkasseskilt

Brikker kan bestilles via skjema via våre sider på Vibbo. Brikkene betales og hentes hos R Bergersen Sikkerhet & Design AS på Alnabru. Ved tap av brikker må dette meldes styret samtidig som erstatningsbrikke må bestilles.

Postkasseskilt bestilles av lokalt firma som angitt på postkassen. Styret ber alle beboere om å bruke skilt som angitt slik at det er likt og ser ordentlig ut.

### Andre leverandører

Se oversikt og kontaklinformasjon på Vibbo under tema Leverandører.

### Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo og Viken Eiendomsdrift AS. For forhold som berører vaktmester eller behov for bistand, skal styret kontaktes, som har kontakten med vaktmesteren.

### Forsikring

Byggets forsikring; se årsrapporten for sameiet.

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 en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av slokkeapparat 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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## Garantert betaling av husleie/felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av husleien. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av husleien.

## 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. Søknad om bruksoverlating kan nå gjøres via Vibbo.

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Vedlikehold og rehabilitering – borettslaget

2024	Utbedringer alle tre heiser	Basert på merknader fra Heiskontrollen i 2023. I tillegg er alle tre avtrekksvifter fra heisrommene skiftet ut.
2022	Oppgradering markiser på takterrassen	
2021	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	
2020	Nytt porttelefonsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utsiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet all mose og ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Montert metallhjørneskinner i inngangspartier. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse.
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap  
4 av 30 0558 Pilestredet Nr.47 Borettslag Revisors beretning.pdf



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 avviklet.

#### 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>.

Oslo, 8. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**BORETTLAGET PILESTREDET 47  
ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555**

**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>1 355 054</b>	<b>1 780 957</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-760 443	203 898
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-7 272 760	-628 446
Tillegg for nye langsiktige lån	15	8 446 676	
Tilgang andel egenkapital i fellesanlegg	19	-332 745	
Innsk. øremerk. bankkto		-2 479	-1 356
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>78 249</b>	<b>-425 904</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 433 304</b>	<b>1 355 054</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 542 534	1 391 732
Kortsiktig gjeld		-109 231	-36 678
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 433 303</b>	<b>1 355 054</b>



## BORETTSLAGET PILESTREDET 47 ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 903 530	3 636 070	3 604 000	3 901 793
Andre inntekter	3	5 846	22 118	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 909 376</b>	<b>3 658 188</b>	<b>3 604 000</b>	<b>3 901 793</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 464	-14 199	-4 464	-4 200
Styrehonorar	5	-31 660	-100 700	-31 660	-33 280
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-101 500	-96 390	-102 173	-107 000
Konsulenthonorar	7	-25 101	-8 938	-10 000	-10 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-316 019	-144 096	-200 000	-300 000
Forsikringer		-12 640	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-157 189	-203 241	0	0
Kostnader sameie	19	-3 242 910	-2 073 228	-2 066 387	-2 066 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 670	-356 269	-374 000	-115 000
Andre driftskostnader	10	-114 558	-122 534	-120 000	-124 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 267 011</b>	<b>-3 138 895</b>	<b>-2 928 484</b>	<b>-2 779 480</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-357 635</b>	<b>519 293</b>	<b>675 516</b>	<b>1 122 313</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	28 989	35 904	0	0
Finanskostnader	12	-431 796	-351 299	-404 600	-454 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-402 807</b>	<b>-315 395</b>	<b>-404 600</b>	<b>-454 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-760 443</b>	<b>203 898</b>	<b>270 916</b>	<b>668 313</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	203 898		
Fra opptjent egenkapital		-760 443	0		



## BORETTSLAGET PILESTREDET 47 ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	332 745	0
Miljøbankkonto, øremerket		76 727	68 124
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>65 159 472</b>	<b>64 818 124</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		179	0
Andre kortsiktige fordringer	14	250 000	0
Driftskonto OBOS-banken		462 950	822 867
Sparekonto OBOS-banken		829 405	568 865
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 542 534</b>	<b>1 391 732</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 702 006</b>	<b>66 209 856</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		18 356 312	19 116 755
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 361 712</b>	<b>19 122 155</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 130 761	6 956 845
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	33 000
Avsetning bomiljøtiltak		72 702	66 578
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>48 231 063</b>	<b>47 051 023</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		16 512	34 509
Påløpte renter		39 856	2 169
Påløpte avdrag		52 863	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>109 231</b>	<b>36 678</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 702 006</b>	<b>66 209 856</b>



Pantstillelse	18	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar	19	49 339	49 339

Oslo, 03.04.2025  
Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Hebnes/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.

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	3 352 728
Eiendomsskatt	156 448
Lokaler	148 786
Garasjeleie	139 776
Bredbånd	105 792
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 903 530</b>

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

Miljøfond	5 383
Nøkler	463
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 846</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 464
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 464</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 31 660.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

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

Juridisk bistand	-14 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 476
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 101</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 399
Drift/vedlikehold heisanlegg	-297 839
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-316 019</b>

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

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

Eiendomsskatt	-157 189
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-157 189</b>

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

Renhold ved firmaer	-112 748
Andre fremmede tjenester	-1 748
Andre kontorkostnader	-562
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 476
Avsetning tap på fordringer	4 424
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-114 558</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 019
Andre renteinntekter	3 005
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 989</b>

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

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-221 996
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-209 657
Renter på leverandørgjeld	-117
Andre rentekostnader	-26
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-431 796</b>

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

Tilgang 1990	59 821 334
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 821 334</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.464

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER**

Sameiet Pilestredet 47 - kortsiktig lån	250 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG FORDRINGER</b>	<b>250 000</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 043 155	
Nedbetalt i år	6 956 845	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2024	-8 446 676	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	315 915	
		-8 130 761

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 130 761</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-39 994 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-39 994 600</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler, Bike Brothers	-33 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	8 130 761
Påløpte avdrag	52 863
<b>TOTALT</b>	<b>48 178 224</b>

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

Bygninger	59 821 334
Tomt	4 928 666
<b>TOTALT</b>	<b>64 750 000</b>

**NOTE: 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4707/5370 deler av Sameiet Pilestredet 47.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Pilestredet park 47 som utgjør pr 31.12.23 kr 49.339,35.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet park 47 vil iht prinsipp føres i regnskapet året etter i "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Pilestredet park 47 er inntatt i resultatregnskapet under posten resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra i år.



**SAMEIET PILESTREDET 47**  
**ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 520 448	2 354 996	2 513 000	2 513 000
Ladeinntekter EL-bil		5 636	20 645	0	0
Andre inntekter	3	1 560 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 086 084</b>	<b>2 375 641</b>	<b>2 513 000</b>	<b>2 513 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 416	0	-10 416	-10 000
Styrehonorar	5	-73 874	0	-73 874	-77 000
Revisjonshonorar	6	-8 656	-12 031	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-48 995	-46 529	-48 854	-51 000
Konsulenthonorar	7	-11 276	-26 469	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 474 031	-848 895	-1 700 000	-700 000
Forsikringer		-209 871	-182 636	-200 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-495 273	-419 738	-501 790	-547 000
Energi/fyring		-228 295	-284 728	-300 000	-285 000
Andre driftskostnader	10	-179 956	-177 456	-210 000	-217 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 740 644</b>	<b>-1 998 483</b>	<b>-3 072 434</b>	<b>-2 165 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-654 559</b>	<b>377 159</b>	<b>-559 434</b>	<b>348 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 955	2 484	0	0
Finanskostnader	12	-39	-30	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 916</b>	<b>2 454</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-645 643</b>	<b>379 613</b>	<b>-559 434</b>	<b>348 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	379 613		
Fra opptjent egenkapital		-379 612	0		
Udekket tap		-266 031	0		



**SAMEIET PILESTREDET 47**  
**ORG.NR. 930 546 763, KUNDENR. 1548**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	202 984
Andre kortsiktige fordringer		0	13 217
Driftskonto OBOS-banken		44 161	218 449
Sparekonto OBOS-banken		7 663	1 252
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>51 824</b>	<b>435 902</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>51 824</b>	<b>435 902</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	379 613
Udekket tap	13	-266 031	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-266 031</b>	<b>379 613</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 575	0
Leverandørgjeld		51 279	56 289
Annen kortsiktig gjeld	14	250 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>317 854</b>	<b>56 289</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>51 824</b>	<b>435 902</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025  
Styret i Sameiet Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Kind Hebnes/s/

Annette Gutkin Bernstein/s/

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

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

**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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader bolig	2 066 388
Felleskostnader næring	289 812
Garasje bolig	139 776
Garasje næring	24 472
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 520 448</b>

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

Kapitalinnkalling	1 560 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 560 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 416
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 416</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 73 874.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 276
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 276</b>

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

Prosjektledelse	-392 768
Con-Rehab AS	-2 566 160

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 958 928**

Drift/vedlikehold bygninger	-289 421
Drift/vedlikehold elektro	-28 682
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 243
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 719
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 769
Kostnader leiligheter, lokaler	-36 806
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 464

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 474 031****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-337 780
Renovasjonsavgift	-157 492

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -495 273****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-37 386
Annet driftsmateriale	-482
Vaktmestertjenester	-137 819
Renhold ved firmaer	-1 275
Andre kontorkostnader	-324
Bank- og kortgebyr	-2 093
Velferdskostnader	-577

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -179 956****NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av konto i Obos-banken	8 578
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	377

**SUM FINANSINNTEKTER 8 955**



**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -39

---

**SUM FINANSKOSTNADER -39**

**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Likviditetslån fra s. 555 Pilestredet nr. 47 Borettslag -250 000

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -250 000**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 555 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47

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](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.