



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenny Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### 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, 02.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 373 632	15 779 918
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 373 632</b>	<b>15 779 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 252	196 252
Annen driftskostnad		4 245 447	5 396 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 441 699</b>	<b>5 592 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 931 934</b>	<b>10 186 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 671	75 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 671</b>	<b>75 681</b>
Annen finanskostnad		4 764 608	4 210 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 764 608</b>	<b>4 210 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 624 937</b>	<b>-4 135 110</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 306 997	6 051 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</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		320 648 582	320 634 404
Sum varige driftsmidler		320 648 582	320 634 404
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 648 582	320 634 404
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 746	9 140
Andre fordringer		1 223 773	1 292 709
Sum fordringer		1 235 519	1 301 849
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 694 825	4 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 694 825	4 372 547
Sum omløpsmidler		5 930 344	5 674 396
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 578 926</b>	<b>326 308 800</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		-565 000	-565 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>-565 000</b>	<b>-565 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		160 115 845	155 808 848
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>160 115 845</b>	<b>155 808 848</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>159 550 845</b>	<b>155 243 848</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		84 077 110	87 492 005
Øvrig langsiktig gjeld		81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 284 110</b>	<b>168 699 005</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 284 110</b>	<b>168 699 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 681	504 912
Leverandørgjeld		268 775	320 259
Skyldige offentlige avgifter			2 334
Annen kortsiktig gjeld		319 515	406 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>613 971</b>	<b>1 234 114</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>165 898 081</b>	<b>169 933 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>325 448 926</b>	<b>325 176 967</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 422062

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 212 519  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kenny Dao  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### 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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		13 373 632	15 779 918
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 373 632</b>	<b>15 779 918</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 252	196 252
Annen driftskostnad		4 245 447	5 396 721
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 441 699</b>	<b>5 592 973</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 931 934</b>	<b>10 186 945</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 671	75 681
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>139 671</b>	<b>75 681</b>
Annen finanskostnad		4 764 608	4 210 791
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 764 608</b>	<b>4 210 791</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 624 937</b>	<b>-4 135 110</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 306 997	6 051 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 648 582	320 634 404
Sum varige driftsmidler		320 648 582	320 634 404

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		320 648 582	320 634 404
-------------------	--	-------------	-------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		11 746	9 140
Andre fordringer		1 223 773	1 292 709
Sum fordringer		1 235 519	1 301 849

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 694 825	4 372 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 694 825	4 372 547

Sum omløpsmidler		5 930 344	5 674 396
------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 578 926</b>	<b>326 308 800</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		-565 000	-565 000
Sum innskutt egenkapital		-565 000	-565 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	160 115 845	155 808 848
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>160 115 845</b>	<b>155 808 848</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>159 550 845</b>	<b>155 243 848</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	84 077 110	87 492 005
Øvrig langsiktig gjeld	81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>165 284 110</b>	<b>168 699 005</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>165 284 110</b>	<b>168 699 005</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	25 681	504 912
Leverandørgjeld	268 775	320 259
Skyldige offentlige avgifter		2 334
Annen kortsiktig gjeld	319 515	406 609
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>613 971</b>	<b>1 234 114</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>165 898 081</b>	<b>169 933 119</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>325 448 926</b>	<b>325 176 967</b>



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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. 5721

PILESTREDET PARK 11-13 BRL



## Velkommen til årsmøte i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

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

### Dato for årsmøtet:

27. mars 2025 kl. 18:00, Olafias stue i Den islandske kirken i Norge, Pilestredet Park 20..

### 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. Vedtektsendring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i PILESTREDET PARK 11-13 BRL



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Velges på møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024 og kommentarer.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 175 956,-. Det er foreslått økt med KPI i forhold til godtgjørelsen fra i fjor.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 175 956,-.



Sak 7

## Vedtektssendring

Forslag fremmet av:

Edvard Clausen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Andelseier Edvard Clausen foreslår paragrafen endret til:

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Begrunnelse

1. Bedre beslutningstaking: Med flere styremedlemmer kan man få et bredere spekter av meninger og erfaringer, noe som kan føre til mer balanserte og veloverveide beslutninger
2. Fordeling av arbeidsoppgaver: Flere medlemmer betyr at fordeling av arbeidsoppgavene og ansvar kan fordeles bedre, noe som reduserer belastningen på enkeltpersoner og sikrer at oppgavene blir utført mer effektivt.
3. Økt kompetanse: Flere styremedlemmer kan bringe inn ulike ferdigheter og kompetanser, som økonomistyring, juridisk kunnskap, eller teknisk innsikt, noe som kan være svært nyttig i driften av borettslaget
4. Bedre representasjon: Et større styre kan bedre representere interessene til alle beboerne i borettslaget, noe som kan bidra til økt tillit og samarbeid mellom styret og beboerne.
5. Kontinuitet og stabilitet: Med flere medlemmer er det større sannsynlighet for at noen har erfaring fra tidligere perioder, noe som kan bidra til kontinuitet og stabilitet i styrearbeidet

Styrets innstilling

Styret innstiller på å stemme imot forslaget.

Styret ser ingen grunn til å øke antallet tillitsvalgte og mener at 3+2, som er dagens ordning er rasjonell og velfungerende. Med et større styre kan beslutningsprosessene ta lenger tid og det blir vanskeligere å koordinere møter på en slik måte at alle er informert og oppdatert. Det er enklere å koordinere og kommunisere effektivt i et styre bestående av 3+2 enn 5+2, noe vi mener fører til mer smidige prosesser.

Videre er styrets oppfatning at det ikke er veldig mange som ønsker å være tillitsvalgte. Det betyr at det kan bli mer krevende for framtidige valgkomiteer å rekruttere nok kandidater.

For øvrig er dagens vedtekter om borettslagsstyre i tråd med borettslagsloven, og erfaringer fra andre borettslag er at 3+2 fungerer godt. Dessuten er vanlig praksis i vårt borettslag at både styremedlemmer og varamedlemmer blir innkalt til alle styremøter.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, blir det innkalt til ekstraordinært årsmøte for velge flere styre- og varamedlemmer.



## Forslag til vedtak

8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL STYRET 2025/2026:

### A. Som styreleder for 2 år:

Navn: Paal Chr. Carlsen Adresse: PP 12 B

### B. Som varamedlemmer for 1 år:

Navn: Ole A. Thomassen Adresse: PP 12 A

Navn: Edvard Clausen Adresse: PP 12 A

Oslo 21.1.2025

Valgkomiteen Pilestredet Park 11-13 BrI

Hans Joachim Larsen og Mona Jacobsen

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paal Chr. Carlsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edvard Clausen
- Ole A. Thomassen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gunhild Dugstad
- Marianne Turpin



## STYRETS ARBEID

I 2024 har styret hatt 8 styremøter og 1 beboermøte. Styret har i perioden vektlagt arbeid med nødvendig vedlikehold og god kostnadskontroll.

I perioden har det i sameiet og borettslaget blitt jobbet med følgende saker:

- Innføring av mobilnøkkel til hovedinngangene
- Vedtatt å pålegge andelseierne automatisk lekkasjestopper på kjøkken
- Fulgt opp forsikringssaker ifbm. innbrudd og vannskader
- Malt oppgang 12B
- Vedlikehold av utvendige sluk
- Startet søk av sluk på terrasser i 7. etasje mot øst.
- Oppgradert innbruddssikring på inngangsdørene
- Startet utredning av sykkelparkering ved inngangen til 13F
- Oljet terrassene
- Saksbehandlet og innhentet juridisk bistand i ulike saker fra andelseiere
- Arbeidet med manglende ferdigattest på bygget
- Vedtatt rutiner ved brann og branntilsyn
- Reparert branndører etter innbrudd
- Startet arbeidet med innsetting av manglende pakninger på samtlige branndører
- Har hatt el-tilsyn og fulgt opp dette
- Systematisk tilsyn og vedlikehold av:
  - heiser
  - ventilasjonsanlegg
  - brannsikringssystem
  - varmt- og kaldtvannssystem
  - sentralvarmeanlegg
  - adgangskontrollsystem



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til PILESTREDET PARK 11-13 BRL.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 3Z6L6-S6T3C-KWKPL-QN0UZ-SBKZ1-XE6KB



## 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

	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 438 449</b>	<b>4 702 580</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 306 997	6 051 835
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-963 959
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-2 450 936
Økning egenkapital i fellesanlegg		-14 178
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>877 924</b>	<b>-264 131</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 316 373</b>	<b>4 438 449</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	5 941 745	5 674 396
Kortsiktig gjeld	-625 372	-1 235 947
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>5 316 373</b>	<b>4 438 449</b>

**PILESTREDET PARK 11-13 BRL  
ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721**



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 417 455	0	0	5 375 000
Innkrevde felleskostnader	2	5 500 820	10 697 980	11 002 000	5 231 000
Andre inntekter	3	4 422	1 470	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>10 922 697</b>	<b>10 699 450</b>	<b>11 002 000</b>	<b>10 606 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 252	-24 253	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-172 000	-172 000	-172 000	-179 000
Revisjonshonorar	6	-13 437	-15 283	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-153 938	-146 393	-156 000	-164 000
Konsulenthonorar	7	-51 726	-5 084	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-516 009	-1 531 513	-774 000	-776 000
Forsikringer		-52 774	-70 981	-78 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-141 514	-216 026	0	0
Kostnader sameie	14	-3 002 706	-3 097 241	-2 845 409	-3 045 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 592	-299 592	-315 000	-328 000
Andre driftskostnader	10	-13 752	-14 610	-25 000	-26 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 441 699</b>	<b>-5 592 973</b>	<b>-4 424 409</b>	<b>-4 656 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>					
		<b>6 480 998</b>	<b>5 106 477</b>	<b>6 577 591</b>	<b>5 950 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 450 936	5 080 468	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 931 934</b>	<b>10 186 945</b>	<b>6 577 591</b>	<b>5 950 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	139 671	75 681	0	0
Finanskostnader	12	-4 764 608	-4 210 791	-4 912 000	-4 674 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 624 937</b>	<b>-4 135 110</b>	<b>-4 912 000</b>	<b>-4 674 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 306 997</b>	<b>6 051 835</b>	<b>1 665 591</b>	<b>1 276 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 306 997	6 051 835		

**PILESTREDET PARK 11-13 BRL**  
**ORG.NR. 992 212 519, KUNDENR. 5721**



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	181 082	166 904
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 648 582</b>	<b>320 634 404</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 746	9 140
Andre kortsiktige fordringer	15	1 223 773	1 292 709
Driftskonto OBOS-banken		1 096 220	1 868 335
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	3 250
Sparekonto OBOS-banken		3 598 605	2 500 962
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 930 344</b>	<b>5 674 396</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 578 926</b>	<b>326 308 800</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	160 115 845	155 808 848
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>160 680 845</b>	<b>156 373 848</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	84 077 110	87 492 005
Borettsinnskudd	19	81 207 000	81 207 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>165 284 110</b>	<b>168 699 005</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		136 207	129 300
Leverandørgjeld		268 775	320 259
Skyldige offentlige avgifter		0	4 167
Påløpte renter		25 681	418 431
Påløpte avdrag		0	86 481
Underregnskap	18	183 308	277 309
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>613 971</b>	<b>1 235 947</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 578 926</b>	<b>326 308 800</b>
Pantstillelse	20	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	14	1 949 364	1 772 910

Oslo, \_\_. \_\_. 2025

Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen

Kathrine Navelsaker Klæboe

Knut Hoås

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Kapitalkostnader IN I	5 394 486
Felleskostnader	4 907 784
Kabel TV	296 964
Eiendomsskatt 1.kvartal	141 452
Drift målere Techem	128 820
Ekstra kjellerbod	25 800
Reg.kapitalkostnader IN I	22 969



Overført til kapitalkostnader -5 417 455

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 5 500 820**

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro 222

Nøkler 4 200

**SUM ANDRE INNTEKTER 4 422**

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -24 252

**SUM PERSONALKOSTNADER -24 252**

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 172 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 437.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -44 594

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -7 132

**SUM KONSULENTHONORAR -51 726**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -383 953

Drift/vedlikehold elektro -40 002

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -15 500

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -79 352

Drift/vedlikehold brannsikring -17 203

Egenandel forsikring 20 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -516 009**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -141 514



---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-141 514**

---

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

Lokalleie	-700
Andre fremmede tjenester	-2 174
Trykksaker	-3 413
Andre kontorkostnader	-2 628
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-4 086
Øreavrundning	1
Velferdskostnader	-601

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-13 752**

---

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	106 840
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 889
Andre renteinntekter	30 943

---

**SUM FINANSINTEKTER** **139 671**

---

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-4 764 683
Renter på leverandørgjeld	75

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-4 764 608**

---

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

Kostpris 2008	282 011 500
---------------	-------------

---

**SUM BYGNINGER** **282 011 500**

---

Tomten ble kjøpt i 2008. Gnr.208/bnr.922

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11864/16398 deler av Sameiet Pilestredet Park 11-13

og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13.

Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park 11-13

og utgjør kr 1 949 364 fra årsregnskap 2024.

Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 181 082 fra årsregnskap 2024.

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park 11-13

er inntatt i resultatregnskapet under postene "Kostnader sameie" og "Finansinnt./-kostnader".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	23 439
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	1 130 228
Akonto fra s. 5720 Q3 og Q4	70 106
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 223 773</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 941 585
Egenkapital fra IN tidligere	145 986 539
Egenkapital fra IN 2024	2 450 936
Reduksjon EK fra IN	-15 430 194
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>159 948 866</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS. Lån 1	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 50 år.	
Opprinnelig 2008	-239 260 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 632 695
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	808 431
Nedbetalt tidligere, IN	145 986 539
Nedbetalt i år, IN	2 450 936
	-81 381 899

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS Boligkreditt AS, lån 2	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	1 149 261
Nedbetalt i år	155 528
	-2 695 211
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-84 077 110</b>

**NOTE: 18****ENERGI- OG AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 145 822
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 145 822</b>

**KOSTNADER**

Techem	149 682
Fjernvarme	1 441 639
Strøm	371 193
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 962 514</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-183 308**

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****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-81 207 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-81 207 000</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	165 284 110
Beregnete IN-forpliktelser	5 417 455
<b>TOTALT</b>	<b>251 908 565</b>

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

Bygninger	282 011 500
Tomt	38 456 000
<b>TOTALT</b>	<b>320 467 500</b>



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.03.25

Selskapsnummer: 5721 Selskapsnavn: PILESTREDET PARK 11-13 BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.