



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 414 594 | 7 309 542 |
| Sum inntekter | | 7 414 594 | 7 309 542 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 125 510 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 4 856 451 | 2 422 201 |
| Sum kostnader | | 4 981 961 | 2 536 301 |
| Driftsresultat | | 2 432 633 | 4 773 241 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 030 | 3 601 |
| Sum finansinntekter | | 15 030 | 3 601 |
| Annen finanskostnad | | 971 720 | 1 048 818 |
| Sum finanskostnader | | 971 720 | 1 048 818 |
| Netto finans | | -956 690 | -1 045 217 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Årsresultat | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Totalresultat | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 475 943 | 3 728 024 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 128 765 146 | 128 765 146 |
| Sum varige driftsmidler | | 128 765 146 | 128 765 146 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 72 188 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 72 188 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 128 837 335 | 128 765 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 650 |
| Andre fordringer | | 199 292 | 177 095 |
| Sum fordringer | | 199 292 | 177 745 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 154 604 | 4 754 473 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 154 604 | 4 754 473 |
| Sum omløpsmidler | | 3 353 897 | 4 932 218 |
| SUM EIENDELER | | 132 191 232 | 133 697 365 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 700 | 6 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 700 | 6 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 30 833 177 | 29 357 235 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 833 177 | 29 357 235 |
| Sum egenkapital | | 30 839 877 | 29 363 935 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 35 381 906 | 38 424 740 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 63 967 582 | 63 895 752 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 99 349 488 | 102 320 492 |
| Sum langsiktig gjeld | | 99 349 488 | 102 320 492 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 905 906 | 1 905 905 |
| Leverandørgjeld | | 95 961 | 65 132 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 41 900 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 001 867 | 2 012 938 |
| Sum gjeld | | 101 351 354 | 104 333 430 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 132 191 232 | 133 697 365 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393844

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 414 594 | 7 309 542 |
| Sum inntekter | | 7 414 594 | 7 309 542 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 125 510 | 114 100 |
| Annen driftskostnad | | 4 856 451 | 2 422 201 |
| Sum kostnader | | 4 981 961 | 2 536 301 |
| Driftsresultat | | 2 432 633 | 4 773 241 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 030 | 3 601 |
| Sum finansinntekter | | 15 030 | 3 601 |
| Annen finanskostnad | | 971 720 | 1 048 818 |
| Sum finanskostnader | | 971 720 | 1 048 818 |
| Netto finans | | -956 690 | -1 045 217 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Årsresultat | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Totalresultat | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 475 943 | 3 728 024 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 475 943 | 3 728 024 |



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 128 765 146 | 128 765 146 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 72 188 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 128 837 335 | 128 765 146 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| Andre fordringer | | 199 292 | 177 095 |
| Sum fordringer | | 199 292 | 177 745 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 154 604 | 4 754 473 |
| Sum omløpsmidler | | 3 353 897 | 4 932 218 |
| SUM EIENDELER | | 132 191 232 | 133 697 365 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 700 | 6 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 700 | 6 700 |



| | | |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 30 833 177 | 29 357 235 |
| Sum opptjent egenkapital | 30 833 177 | 29 357 235 |
| | | |
| Sum egenkapital | 30 839 877 | 29 363 935 |
| | | |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 35 381 906 | 38 424 740 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 63 967 582 | 63 895 752 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 99 349 488 | 102 320 492 |
| | | |
| Sum langsiktig gjeld | 99 349 488 | 102 320 492 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 905 906 | 1 905 905 |
| Leverandørgjeld | 95 961 | 65 132 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 41 900 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 001 867 | 2 012 938 |
| | | |
| Sum gjeld | 101 351 354 | 104 333 430 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 132 191 232 | 133 697 365 |



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

3253 Pilen Borettslag





Til andelseierne i Pilen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 4. Mai 2023 kl. 17:30 på Sandeåsen skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pilen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag
avholdes torsdag 4. Mai 2023 kl. 17:30 på Sandeåsen skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fradeling DV 37-25
 - B) Særskilt styrehonorar
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 18.4.2023
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes Therese Liverød Knut Christian M Jacobsen Ragnar Normann Paulsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-------------------|
| Leder | Thorvald Hestnes | Husøystrand 44 |
| Nestleder | Therese Liverød | Døsserødveien 7 B |
| Styremedlem | Knut Christian M Jacobsen | Døsserødveien 23 |
| Styremedlem | Ragnar Normann Paulsen | Døsserødveien 33 |
| Varamedlem | Marit Bøe | Døsserødveien 57 |
| Varamedlem | Tormod Nordeng | Døsserødveien 19 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|------------------|--|-------------------|
| Delegert | | |
| Thorvald Hestnes | | Husøystrand 44 |
| Varadelegert | | |
| Therese Liverød | | Døsserødveien 7 B |

Valgkomiteen

| | |
|----------------|-------------------|
| Ann Lise Løvli | Døsserødveien 5 B |
| Willy Steinmo | Døsserødveien 29 |

Generelle opplysninger om Pilen Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Pilen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983170048, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 316 317

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.

Pilen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d, avholdt 11 ordinære styremøter, og behandlet 47 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, arbeidsmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

Snekkerarbeid med råteskade fasader/oppgradering terrasser bygg 4 og 5.

Vasking og maling bygg 4 og 5.

Gjennomgang av HMS i Pilen BRL. Fellesarealer.

Vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.

Div. vannskader med rehabilitering.

Div. Vaktmester/snekkerarbeid.

Styret

Styret kan nås på telefon iht. liste som ligger på VIBBO, eller på e-post: pilen@styrerommet.no.

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

Vaktmestertjeneste ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Den daglige kontakten med vaktmestertjenesten skal gå via styret. Beboerne skal mao. henvende seg til styret når det oppdages feil/mangler som kan rettes av vaktmestertjenesten.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser til alle andelene. Beboere som ønsker å leie ekstra plass kan ta kontakt med styret da det er flere garasjeplasser enn andeler.

For El Bil blir det to ladeplasser utendørs på parkeringsplass nord mot bod i øst.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på telefon 02333. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor eller hentes hos NOKAS Teknikk Sør AS, Kilengaten 10. I tillegg til eventuelt postopprykk faktureres bestillingen/rekvisisjonen i hht fullmakt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Landbruksforsikring AS med polisenummer 271419434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Alle skader som ikke går på innboforsikring, skal meldes styret umiddelbart.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er montert seriekoblede brannmeldere i alle leiligheter, og styret sørger for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden, samt organiserer bytte av batterier. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det må også gjøres av beboere som oppdager dette.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor hvor det individuelt er mulig å bestille, forskjellige kanalpakker til TV, og økt hastighet på bredbånd.

Planlagt vedlikehold og rehabilitering:

- fortsatt rehabilitering av sluk.
- montering inspeksjonsluker til sluk.
- nye dører til nedgang garasjer.
- maling ytterdører og boddører. – starter snart
- råteskader bygg 1, 2 og 3 - pågår
- maling bygg 1, 2 og 3 – starter snart



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold på bygninger.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 953 500 til større vedlikehold som omfatter maling av eiendommene samt utskifting av dårlig panel/balkonger (del 2). Oppstart og sluttdato: februar 2023 - september 2023.

Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Økning på ca 22 % for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilen Borettslag.

Lån

Pilen Borettslag har lån i Husbanken.

| Lånrnr.: | Rest hovedstol | Neste terminforfall | Restløpetid | Lånetype | Rente |
|-----------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <u>11504333</u> | 3 403 575,00 | 01.04.23 | 38 Terminer | Annuitet, kvartalsvis forfall | 2,57% fast rente fram til 01.07.23 |
| <u>11470935</u> | 20 615 491,00 | 01.07.23 | 19 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall | 2,58% fast rente fram til 01.07.23 |
| <u>11470935</u> | 11 362 840,00 | 01.07.23 | 23 Terminer | Annuitet, halvårlig forfall | 2,58% fast rente fram til 01.07.23 |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Medlemskontingent

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NTPWH-475US-FFX2C-25EX1-DGGM2-BOBCY



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk 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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 2 919 280 | 2 156 990 | 2 919 280 | 1 352 030 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 475 943 | 3 728 024 | 3 545 490 | 414 490 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 14 | -3 042 834 | -2 965 734 | -3 010 000 | -3 088 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -359 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 567 250 | 762 290 | 535 490 | -2 673 510 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 352 030 | 2 919 280 | 3 454 770 | -1 321 480 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 3 353 897 | 4 932 218 |
| Kortsiktig gjeld | | -2 001 867 | -2 012 938 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 1 352 030 | 2 919 280 |



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 392 428 | 7 307 092 | 7 442 000 | 7 559 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 0 | 1 800 | 24 000 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 22 166 | 650 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 7 414 594 | 7 309 542 | 7 466 000 | 7 559 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -15 510 | -14 100 | -15 510 | -15 510 |
| Styrehonorar | 5 | -110 000 | -100 000 | -110 000 | -110 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 420 | -6 808 | -6 500 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -138 650 | -135 270 | -139 000 | -145 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 290 | -6 763 | -6 000 | -6 000 |
| Kontingenter | | -13 400 | -13 400 | -13 400 | -13 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -2 824 593 | -534 744 | -907 500 | -3 953 500 |
| Forsikringer | | -279 249 | -251 603 | -250 000 | -307 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -812 775 | -785 249 | -825 000 | -910 000 |
| Energi/fyring | | -219 520 | -169 050 | -100 000 | -180 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -355 541 | -349 060 | -360 000 | -362 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -201 014 | -170 255 | -178 600 | -202 600 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 981 961 | -2 536 301 | -2 911 510 | -6 213 510 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 432 633 | 4 773 241 | 4 554 490 | 1 345 490 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 030 | 3 601 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -971 720 | -1 048 818 | -1 009 000 | -931 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -956 690 | -1 045 217 | -1 009 000 | -931 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 475 943 | 3 728 024 | 3 545 490 | 414 490 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 475 943 | 3 728 024 | | |



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 114 685 146 | 114 685 146 |
| Tomt | | 14 080 000 | 14 080 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 72 189 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 128 837 335 | 128 765 146 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 650 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 199 292 | 177 095 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 676 302 | 3 089 208 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 478 302 | 1 665 265 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 353 897 | 4 932 218 |
| SUM EIENDELER | | 132 191 232 | 133 697 365 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 67 * 100 | | 6 700 | 6 700 |
| Opptjent egenkapital | | 30 833 177 | 29 357 235 |
| SUM EGENKAPITAL | | 30 839 877 | 29 363 935 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 35 381 906 | 38 424 740 |
| Borettsinnskudd | 15 | 63 895 752 | 63 895 752 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 16 | 71 830 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 99 349 488 | 102 320 492 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 95 961 | 65 132 |
| Påløpte renter | | 456 840 | 493 950 |
| Påløpte avdrag | | 1 449 066 | 1 411 955 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 41 900 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 2 001 867 | 2 012 938 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 132 191 232 | 133 697 365 |



| | | |
|---------------|----------------|-------------|
| Pantstillelse | 17 135 474 000 | 135 474 000 |
| Garantiansvar | 0 | 0 |

Tønsberg, 30.3.2023
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes /s/ Knut Christian M Jacobsen /s/

Therese Liverød /s/ Ragnar N. Paulsen /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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Finanskostnad | 4 014 168 |
| Felleskostnad | 3 003 804 |
| Bredbånd | 340 356 |
| Garasjeleie | 52 800 |
| El-bil lading | 6 900 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 418 028 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasjeleie | -25 600 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 7 392 428 |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Nettinnbetalinger | 22 166 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 22 166 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -15 510 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -15 510 |

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 2021/2022, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 818, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 420.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -4 290 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -4 290 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 139 622 |
| Drift/vedlikehold VVS | -34 929 |
| Drift/vedlikehold elektro | -396 684 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -157 326 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -49 700 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -27 085 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -13 022 |
| Kostnader dugnader | -6 226 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -2 824 593 |

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

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

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -812 775 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -812 775 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -8 163 |
| Vaktmestertjenester | -170 107 |
| Andre fremmede tjenester | -946 |
| Trykksaker | -2 453 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -9 818 |
| Andre kontorkostnader | -2 350 |
| Telefon, annet | -2 550 |
| Porto | -20 |
| Gaver | -2 153 |
| Bank- og kortgebyr | -2 454 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -201 014 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 634 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 13 396 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 15 030 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -92 821 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -569 176 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -309 723 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -971 720 |

NOTE: 13**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 114 685 146 |
| SUM BYGNINGER | 114 685 146 |

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.148/bnr.316 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 25 år.



17

Pilen Borettslag

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -7 104 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 388 084 | |
| Nedbetalt i år | 312 341 | |
| | | -3 403 575 |
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 26 år. | | |
| Opprinnelig 2007 | -38 520 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 16 012 635 | |
| Nedbetalt i år | 1 891 874 | |
| | | -20 615 491 |
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2004 | -19 280 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 7 078 541 | |
| Nedbetalt i år | 838 619 | |
| | | -11 362 840 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -35 381 906 |

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 2007 | -63 895 752 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -63 895 752 |

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -71 830 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -71 830 |

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 63 895 752 |
| Pantelån | 35 381 906 |
| Påløpte avdrag | 1 449 066 |
| TOTALT | 100 726 724 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 114 685 146 |
| Tomt | 14 080 000 |
| TOTALT | 128 765 146 |



Innkomne saker

Sak 1. Fradeling DV 37- andel 25

Saksinformasjon:

Jeg søker herved om fradeling av min utleieleilighet, og opprettelse av ny andel i Pilen BRL. Jeg er kjent med forutsetninger - praktiske og økonomiske ved fradeling.

Forslagsstiller: Marthe Ramm

Forslag til vedtak: Godkjennes

Styrets innstilling: Godkjennes

Sak 2. Særskilt styrehonorar

Saksinformasjon:

Styret har valgt å ikke ansette ekstern prosjektleder for oppfølging av utvendig snekker og malerprosjekt. Dette har medført ekstra belastning på enkelte styremedlemmer.

Forslagsstiller: Styret

Forslag til vedtak: Det bevilges kr 20 000 for utført innsats i 2022.

Styrets innstilling: Godkjennes



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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