



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 779 918	11 428 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 779 918</b>	<b>11 428 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 252	182 560
Annen driftskostnad		5 396 721	3 374 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 592 973</b>	<b>3 556 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 186 945</b>	<b>7 871 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 681	11 612
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 681</b>	<b>11 612</b>
Annen finanskostnad		4 210 791	2 362 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 210 791</b>	<b>2 362 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 135 110</b>	<b>-2 350 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 051 835	5 520 767
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		320 634 404	320 600 854
Sum varige driftsmidler		320 634 404	320 600 854
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 634 404	320 600 854
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		980	224
Andre fordringer		1 300 869	2 177 932
Sum fordringer		1 301 849	2 178 156
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 372 547	3 247 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 372 547	3 247 118
Sum omløpsmidler		5 674 396	5 425 275
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 308 800</b>	<b>326 026 128</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		155 808 848	149 757 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>155 808 848</b>	<b>149 757 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>156 373 848</b>	<b>150 322 013</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		87 492 005	93 774 421
Øvrig langsiktig gjeld		81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>168 699 005</b>	<b>174 981 421</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>168 699 005</b>	<b>174 981 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		504 912	19 012
Leverandørgjeld		320 259	610 183
Skyldige offentlige avgifter		4 166	
Annen kortsiktig gjeld		406 609	93 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 235 947</b>	<b>722 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 934 952</b>	<b>175 704 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 308 800</b>	<b>326 026 128</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371294

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		15 779 918	11 428 304
<b>Sum inntekter</b>		<b>15 779 918</b>	<b>11 428 304</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		196 252	182 560
Annen driftskostnad		5 396 721	3 374 348
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 592 973</b>	<b>3 556 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 186 945</b>	<b>7 871 396</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 681	11 612
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 681</b>	<b>11 612</b>
Annen finanskostnad		4 210 791	2 362 241
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 210 791</b>	<b>2 362 241</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 135 110</b>	<b>-2 350 629</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 051 835	5 520 767
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 634 404	320 600 854
Sum varige driftsmidler		320 634 404	320 600 854

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		320 634 404	320 600 854
--------------------------	--	-------------	-------------

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

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		980	224
Andre fordringer		1 300 869	2 177 932
Sum fordringer		1 301 849	2 178 156

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 372 547	3 247 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 372 547	3 247 118

<b>Sum omløpsmidler</b>		5 674 396	5 425 275
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		326 308 800	326 026 128
----------------------	--	-------------	-------------

### 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	155 808 848	149 757 013
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>155 808 848</b>	<b>149 757 013</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>156 373 848</b>	<b>150 322 013</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	87 492 005	93 774 421
Øvrig langsiktig gjeld	81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>168 699 005</b>	<b>174 981 421</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>168 699 005</b>	<b>174 981 421</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	504 912	19 012
Leverandørgjeld	320 259	610 183
Skyldige offentlige avgifter	4 166	
Annen kortsiktig gjeld	406 609	93 499
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 235 947</b>	<b>722 694</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>169 934 952</b>	<b>175 704 115</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>326 308 800</b>	<b>326 026 128</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5721>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Espen Pedersen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Utkast årsrapport til styrevernet.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 172 000,-.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 172 000,-.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år som foreslås:

Navn: Knut Hoås Adresse: PP 12 B

Navn: Kathrine Navelsaker Klæboe Adresse: PP 13 C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Ole A Thomassen Adresse: PP 12 A

Navn: Edvard Clausen Adresse: PP 12 A

Valgkomiteen for Pilestredet Park 11-13 Brl

Hans Joachim Larsen Mona Jacobsen

### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kathrine Navelsaker Klæboe
- Knut Hoås

**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:

- Hans Joachim Larsen
- Mona Jacobsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paal Christian Carlsen	Pilestredet Park 12 B
Styremedlem	Knut Hoås	Pilestredet Park 12 B
Styremedlem	Agathe E Hopland Siegel	Pilestredet Park 11 C
Varamedlem	Kathrine Navelsaker Klæboe	Pilestredet Park 13 C
Varamedlem	Ole A Thomassen	Pilestredet Park 12 A

### Valgkomiteen

Mona Jacobsen	Pilestredet Park 12 B
Hans Joachim Larsen	Pilestredet Park 11 C

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Pilestredet Park 11-13 Brl

Borettslaget består av 113 andelsleiligheter.

Pilestredet Park 11-13 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992212519, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208      922

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.

Pilestredet Park 11-13 Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 7 styremøter (to av dem var digitale) og 1 beboermøte. Styret har i perioden videreført fokus på kostnadskontroll og på nødvendig vedlikehold.

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

- Oppfølging av renhold i og utenfor bygget
- Løpende vedlikehold av lys, med utskifting til LED-lys utvendig og innvendig i felles områder, samt oppganger.
- Løpende vedlikehold og kontroll av slukkeutstyr og brannvarslingsanlegg.
- Løpende vedlikehold og reparasjoner av heiser (Fulgt opp reparasjon etter grovt skadeverk)
- Løpende HMS-tilsyn (NOKAS) mtp brannsikkerhet i byggets fellesarealer samt oppganger.
- Løpende tilsyn med varmeanlegg og tappevannssystemer.
- Løpende vedlikehold av ventilasjonsanlegg med filterbytte
- Slutført maling av balkonger i 12b
- Fulgt opp sanering av skadedyr
- Fulgt opp lekkasjesaker
- Montert ny dør og glassvegg i 11b
- Montert automatisk vanningsanlegg på takterrassen i 11/12
- Montert ny automatisk inngangsdør i 11a
- Renoverert rekkverket i trappen i 12b
- Gjennomgått og rettet feil på vannbåren gulvvarme
- Malt oppgang 11c/12a
- Oppgradert sluk på takterrasser
- Vasket og oljet takterrassene
- Montert nytt utlufingssystem på sentralvarmesystemet



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 774 000,- til normalt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park 11-13 Brl.

### Lån

Pilestredet Park 11-13 Brl har lån i OBOS-banken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i PILESTREDET PARK 11-13 BRL

### Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, 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 avvirket.



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ATL80-LPXQG-PNNHE-FAT6W-05GZY-83PV3



## 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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>4 702 580</b>	<b>2 452 420</b>	<b>4 702 580</b>	<b>4 438 449</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 051 835	5 520 767	1 965 191	1 665 591
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 201 948	-1 846 794	-1 500 000	-1 007 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	15 -5 080 468	-1 365 202	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	-33 550	-58 610	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-264 131</b>	<b>2 250 161</b>	<b>465 191</b>	<b>658 591</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 438 449</b>	<b>4 702 581</b>	<b>5 167 771</b>	<b>5 097 040</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 674 396	5 425 275
Kortsiktig gjeld	-1 235 947	-722 694
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 438 449</b>	<b>4 702 581</b>

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 117 783	3 950 739	3 913 992	5 636 388
Innkrevde felleskostnader	2	5 580 197	5 959 919	5 365 008	5 365 612
Andre inntekter	3	1 470	152 444	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>10 699 450</b>	<b>10 063 102</b>	<b>9 279 000</b>	<b>11 002 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-24 253	-22 560	-23 000	-24 000
Styrehonorar	5	-172 000	-160 000	-172 000	-172 000
Revisjonshonorar	6	-15 283	-14 556	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-146 393	-140 740	-149 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-5 084	-4 795	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 531 513	-144 850	-424 000	-774 000
Forsikringer		-70 981	-63 848	-70 000	-78 000
Kommunale avgifter	9	-216 026	-140 877	0	0
Kostnader sameie	20	-3 097 241	-2 499 003	-2 845 309	-2 845 409
Energi/fyring		0	-42 120	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-299 592	-299 592	-310 000	-315 000
Andre driftskostnader	10	-14 610	-23 967	-27 500	-25 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 592 973</b>	<b>-3 556 908</b>	<b>-4 055 809</b>	<b>-4 424 409</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 106 477</b>	<b>6 506 194</b>	<b>5 223 191</b>	<b>6 577 591</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 080 468	1 365 202	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>10 186 945</b>	<b>7 871 396</b>	<b>5 223 191</b>	<b>6 577 591</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 681	11 612	0	0
Finanskostnader	12	-4 210 791	-2 362 241	-3 258 000	-4 912 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 135 110</b>	<b>-2 350 629</b>	<b>-3 258 000</b>	<b>-4 912 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>6 051 835</b>	<b>5 520 767</b>	<b>1 965 191</b>	<b>1 665 591</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 051 835	5 520 767		

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



## BALANSE

	Note	2023	2022
<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	20	166 904	133 354
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 634 404</b>	<b>320 600 854</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 160	30 849
Kundefordringer		980	225
Andre kortsiktige fordringer	14	1 292 709	1 589 782
Energiavregning		0	557 301
Driftskonto OBOS-banken		1 868 335	3 246 139
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 250	0
Sparekonto OBOS-banken		2 500 962	980
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 674 396</b>	<b>5 425 275</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 308 800</b>	<b>326 026 128</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5 000		565 000	565 000
Annen egenkapital	15	155 808 848	149 757 013
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>156 373 848</b>	<b>150 322 013</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	87 492 005	93 774 421
Borettsinnskudd		81 207 000	81 207 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>168 699 005</b>	<b>174 981 421</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		129 300	93 499
Leverandørgjeld		320 259	610 183
Skyldige offentlige avgifter	17	4 167	0
Påløpte renter		418 431	19 012
Påløpte avdrag		86 481	0
Energiavregning	18	277 309	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 235 947</b>	<b>722 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 308 800</b>	<b>326 026 128</b>



Pantstillelse	19	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	20	1 772 910	2 262 247

Oslo, \_\_.\_\_.2024  
Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen

Knut Hoås

Agathe E Hopland Siegel

#### 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.

##### SKATTETREKKSKONTO

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

##### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 907 784
Kabel-TV	296 964
Eiendomsskatt	216 379
Drift målere Techem	128 820
Ekstra kjellerbod	30 250
Kapitalkostnader på IN-lån	4 988 761
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	129 022
Overført til kapitalkostnader	-5 117 783
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 580 197</b>

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

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	1 400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 470</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-24 253
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-24 253</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 2022/2023, og er på kr 172 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 283.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 084
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 084</b>

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

Metalform AS, nytt inngangsparti	-445 375
----------------------------------	----------



BP-Bygg AS, gelender i Mahogny	-346 604
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-791 979</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-154 271
Drift/vedlikehold VVS	-67 471
Drift/vedlikehold elektro	-422 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 228
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 563
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 531 513</b>

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

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

Eiendomsskatt	-216 026
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 026</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Andre fremmede tjenester	-1 782
Trykksaker	-640
Andre kontorkostnader	-875
Porto	-140
Kontingenter	-2 243
Bank- og kortgebyr	-3 983
Velferdskostnader	-1 197
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-14 610</b>

**NOTE: 11****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 755
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 568
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 759
Andre renteinntekter	11 599
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>75 681</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-4 074 200
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-135 879
Renter på leverandørgjeld	-712
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 210 791</b>

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



Kostpris 2008	282 011 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>282 011 500</b>

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****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	21 848
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	1 270 861
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 292 709</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	23 333 660
Egenkapital fra IN tidligere	140 906 071
Egenkapital fra IN 2023	5 080 468
Reduksjon EK fra IN	-13 511 351
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>155 808 848</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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS. Lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-239 260
	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 589 112
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 043 583
Nedbetalt tidligere, IN	140 906 071
Nedbetalt i år, IN	5 080 468
	-84 641 266

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

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	990 896
Nedbetalt i år	158 365
	-2 850 739
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-87 492 005</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-917
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 167</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 388 641
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-2 388 641</b>

**KOSTNADER**

Techem	145 316
Fjernvarme	1 532 529
Strøm	433 487
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 111 332</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****-277 309**

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****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	87 492 005
Påløpte avdrag	86 481
Beregnete IN-forpliktelser	132 475 188
<b>TOTALT</b>	<b>301 260 674</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

**NOTE: 20****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 1 772 910 fra årsregnskap 2023. Selskapets andel i Sameiet Pilestredet Park 11-13 vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 166 904 fra årsregnskap 2023. 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.



PILESTREDET PARK 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE  
ORG.NR. 992 812 397, KUNDENR. 5720

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 732 776	3 624 188	3 733 000	3 733 000
Andre inntekter	3	4 364	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 737 140</b>	<b>3 624 188</b>	<b>3 733 000</b>	<b>3 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 638	-15 510	-16 000	-17 000
Styreonorar	5	-118 000	-110 000	-118 000	-118 000
Revisjonshonorar	6	-9 279	-11 025	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-108 538	-104 350	-110 000	-115 000
Konsulentonorar	7	-1 031	-5 953	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 738 436	-1 012 342	-1 061 000	-916 000
Forsikringer		-402 701	-369 644	-400 000	-442 000
Kommunale avgifter	9	-1 142 757	-947 407	-1 092 000	-1 342 000
Kostnader til fordeling		378 827	-471 596	-200 000	-200 000
Kostnader sameie	14	-246 174	-268 145	-350 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-348 444	-311 885	-328 000	-327 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 753 171</b>	<b>-3 627 858</b>	<b>-3 698 000</b>	<b>-3 800 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-16 032</b>	<b>-3 670</b>	<b>35 000</b>	<b>-67 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 032	3 670	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>16 032</b>	<b>3 670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 000</b>	<b>-67 000</b>

PILESTREDET PARK 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE  
ORG.NR. 992 812 397, KUNDENR. 5720

BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	230 689	184 317
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>230 689</b>	<b>184 317</b>



## OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	269	0
Kundefordringer	0	35
Forskuddsbetalte kostnader	4 500	4 500
Driftskonto OBOS-banken	732 907	2 073 395
Sparekonto OBOS-banken	804 545	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>	<b>1 542 221</b>	<b>2 077 930</b>

<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 772 910</b>	<b>2 262 247</b>
----------------------	------------------	------------------

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### GJELD

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		34 440	113 943
Energiavregning	12	0	26 643
Annen kortsiktig gjeld	13	1 738 470	2 121 661
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 772 910</b>	<b>2 262 247</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 772 910</b>	<b>2 262 247</b>
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse			
Garantiansvar	14	100 093	282 502

Oslo, \_\_. \_\_. 2024  
Styret i Pilestredet Park 11-13 Eierseksjonssameie

Knut Hoås

Paal Christian Carlsen

Per Øivind Kjærnsmo

### 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.

## 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 094 176
Felleskostnader	321 492
Felleskostnader	312 548
Drift målere Techem	4 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 732 776</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Inntektsført tilgodebeløp utflytter	4 364
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 364</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 638
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 638</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 2022/2023, og er på kr 118 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 279.

**NOTE: 7****KONSULETHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 031

**SUM KONSULETHONORAR -1 031**

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

BP-Bygg AS -696 551

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -696 551**

Drift/vedlikehold bygninger -327 617

Drift/vedlikehold VVS -431 743

Drift/vedlikehold elektro -6 166

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -16 127

Drift/vedlikehold heisanlegg -101 958

Drift/vedlikehold brannsikring -73 149

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -75 939

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg -3 186

Egenandel

forsikring -6 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 738 436**

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

Vann- og avløpsavgift -859 753

Renovasjonsavgift -283 003

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 142 757**

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll -18 000

Renhold ved

firmaer -322 360

Snørydding -6 000

Bank- og kortgebyr -2 084

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -348 444**

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 9 143

Renter av sparekonto i OBOS-banken 4 545

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 866

Andre

renteinntekter 1 478

**SUM FINANSINNEKTER 16 032**

**NOTE: 12**



## ENERGIAVREGNING

### INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -141 398

**SUM INNETEKTER -141 398**

Overført Pilestredet Park 11-13 BRL 141398

**SUM ENERGIAVREGNING 0**

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: 13

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto (eierne har til gode av sameiet):

Seksjon

1:

Saldo 1.1:	-52 506	
Avregning 2023	62 291	9 785

Seksjon

2:

Saldo		
1.1	-200 109	
Avregning 2023	14 166	-185 943

Seksjon

3:

Saldo		
1.1	-129 988	
Avregning 2023	14 432	-115 556

Seksjon 4:

Saldo

1.1	-41 536	
Avregning 2023	4 168	-37 368

Seksjon

5

Saldo		
1.1	-131 467	
Avregning 2023	8 380	-123 087

Seksjon 6:



Saldo		
1.1	-16 946	
Avregning 2023	<u>1 505</u>	-15 441
<u>Seksjon 7:</u>		
Saldo 1.1:	-1 544 745	
Avregning 2023	<u>273 885</u>	<u>-1 270 860</u>
<b>SUM ANNEN KORSIKTIG GJELD</b>		<b>-1 738 470</b>

**NOTE: 14**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 11219/141209 deler av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ) og har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park Økodrift. Garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameiet Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr. 100 093 fra årsregnskap 2022.

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg"

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sameiet Pilestredet Park Økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader Sameiet PPØ", "Finansinntekter" og "Finanskostnader".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6614247. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.04 og 30.10** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Fasaderehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 5721 Selskapsnavn: Pilestredet Park 11-13 Brl

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Espen Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 172 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Kathrine Navelsaker Klæboe

Knut Hoås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Edvard Clausen

Ole A Thomassen

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Hans Joachim Larsen

Mona Jacobsen



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.