



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### 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, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 428 304	9 925 468
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 428 304</b>	<b>9 925 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	136 920
Annen driftskostnad		3 374 348	4 144 700
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 556 908</b>	<b>4 281 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 871 396</b>	<b>5 643 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 612	4 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 612</b>	<b>4 651</b>
Annen finanskostnad		2 362 241	1 463 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 362 241</b>	<b>1 463 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 350 629</b>	<b>-1 458 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 520 767	4 184 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		320 600 854	320 542 244
Sum varige driftsmidler		320 600 854	320 542 244
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		320 600 854	320 542 244
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		224	3 000
Andre fordringer		2 177 932	1 465 673
Sum fordringer		2 178 156	1 468 673
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 247 118	1 787 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 247 118	1 787 860
Sum omløpsmidler		5 425 275	3 256 533
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 026 128</b>	<b>323 798 777</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		149 757 013	144 236 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>149 757 013</b>	<b>144 236 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>150 322 013</b>	<b>144 801 246</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		93 774 421	96 986 417
Øvrig langsiktig gjeld		81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>174 981 421</b>	<b>178 193 417</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>174 981 421</b>	<b>178 193 417</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 012	8 769
Leverandørgjeld		610 183	683 514
Annen kortsiktig gjeld		93 499	111 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>722 694</b>	<b>804 113</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>175 704 115</b>	<b>178 997 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 026 128</b>	<b>323 798 777</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361869

**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: 01.01.2022 - 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: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

**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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 428 304	9 925 468
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 428 304</b>	<b>9 925 468</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	136 920
Annen driftskostnad		3 374 348	4 144 700
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 556 908</b>	<b>4 281 620</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 871 396</b>	<b>5 643 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 612	4 651
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 612</b>	<b>4 651</b>
Annen finanskostnad		2 362 241	1 463 642
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 362 241</b>	<b>1 463 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 350 629</b>	<b>-1 458 991</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 520 767	4 184 857
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>



Organisasjonsnr: 992 212 519  
PILESTREDET PARK 11-13 BRL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		320 600 854	320 542 244
Sum varige driftsmidler		320 600 854	320 542 244

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

<b>Sum anleggsmidler</b>		320 600 854	320 542 244
--------------------------	--	-------------	-------------

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

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		224	3 000
Andre fordringer		2 177 932	1 465 673
Sum fordringer		2 178 156	1 468 673

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 247 118	1 787 860
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 247 118	1 787 860

<b>Sum omløpsmidler</b>		5 425 275	3 256 533
-------------------------	--	-----------	-----------

<b>SUM EIENDELER</b>		326 026 128	323 798 777
----------------------	--	-------------	-------------

### 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	149 757 013	144 236 246
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>149 757 013</b>	<b>144 236 246</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>150 322 013</b>	<b>144 801 246</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	93 774 421	96 986 417
Øvrig langsiktig gjeld	81 207 000	81 207 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>174 981 421</b>	<b>178 193 417</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>174 981 421</b>	<b>178 193 417</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 012	8 769
Leverandørgjeld	610 183	683 514
Annen kortsiktig gjeld	93 499	111 831
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>722 694</b>	<b>804 113</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>175 704 115</b>	<b>178 997 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>326 026 128</b>	<b>323 798 777</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 2023

Pilestredet Park 11-13 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 3. april 2023

Selskapsnummer: 5721





## 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 30. mars kl. 12:00 og lukker 3. april kl. 12:00.

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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
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%)

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen fra OBOS velges som møteleder

Sak 2

### 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 3

### Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Tone Temtemoen er valgt.

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.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**

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE I PILESTREDET PARK 11-13 BORETTSLAG:

Styreleder: Paal Chr. Carlsen 2 år PP 12 B

Styremedlem: Agathe Siegel 2 år PP 12 A

Varamedlem: Kathrine Navelsaker Klæbo 1 år PP 13 C

Varamedlem: Ole Thomassen 1 år PP 12 A

Oslo 7.2.2023

Hans Joakim Larsen



Mona Jacobsen

Styret innstiller Hans Joachim Larsen og Mona Jacobsen som valgkomite.

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Paal Chr. Carlsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agathe Siegel

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kathrine Navelsaker Klæbo
- Ole Thomassen

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

Følgende stiller til valg som medlem valgkomité :

- Hans Joachim Larsen
- Mona Jacobsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Svein Jacobsen	Pilestredet Park 11 A
Varamedlem	Anette Wold Nilsen	Pilestredet Park 12 B

### Valgkomiteen

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kontaktes på følgende epost: [pp11-13@hotmail.no](mailto:pp11-13@hotmail.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i 2022 hatt 5 styremøter og ett beboermøte. Styret har lagt vekt på god kostnadskontroll og at nødvendig vedlikehold er blitt gjennomført.

I perioden har det i sameie og borettslag blant annet blitt jobbet med følgende saker:

- 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
- Løpende HMS-tilsyn (NOKAS) mtp brannsikkerhet i byggets fellesarealer samt oppganger.
- Løpende tilsyn med varmeanlegg og tappevannssystemer.
- Løpende vedlikehold av ventilasjonsanlegg med filterbytte
- Oppstart av maling av balkonger i 12b samt utvendige vegger ved inngang 13. (Fullføres våren 23)
- Pågående utbedring av lekkasjer
- Pågående tiltak vedrørende sidefelt til inngangsdør i 11c/12a (antatt oppstart mars 23)
- Skiftet belysning i sykkelbod
- Utbedret og vedlikeholdt nødlis
- Utbedret pålegg gitt ved branntilsyn.
- Skiftet ventilasjonsvifte på taket
- Oppfølging av renhold i og utenfor bygget.
- Fjerning av søppel som henses av beboere.
- Startet forarbeid med å skifte dør i 11b, som står på byantikvarens gule liste.
- Utbedret plen mellom 11b og 11c/12a.
- Flyttet utgiftene til fellesstrøm (Ventilasjon, lys i oppganger m.m.) inn i energiregnskapet.
- Bestilt 15 nye postkasser. Disse måtte skiftes fordi de hadde for stor åpning, slik at post kunne «fiskes» ut.
- Skiftet ut noen planter på takterrasse
- Fjernet tagging



## 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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 424 000,- til normal drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## 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 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 forretningsførerens 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KE-426-22JSD-F2CW-650FF-M6ID-H682P



## 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.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	DISPONIBLE MIDLER Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 452 420</b>	<b>1 664 796</b>	<b>2 452 420</b>	<b>4 702 580</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 520 767	4 184 857	2 855 440	1 965 191
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 846 794	-2 115 055	-2 171 000	-1 500 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	16	-1 365 202	-1 284 653	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-58 610	2 474	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 250 161</b>	<b>787 624</b>	<b>684 440</b>	<b>465 191</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 702 581</b>	<b>2 452 420</b>	<b>3 136 860</b>	<b>5 167 771</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		5 425 275	3 256 533		
Kortsiktig gjeld		-722 694	-804 113		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 702 581</b>	<b>2 452 420</b>		

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 950 739	3 339 559	3 278 052	3 913 992
Innkrevde felleskostnader	2	5 959 919	5 296 856	5 830 948	5 365 008
Andre inntekter	3	152 444	4 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>10 063 102</b>	<b>8 640 815</b>	<b>9 109 000</b>	<b>9 279 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-16 920	-22 560	-23 000
Styre honorar	5	-160 000	-120 000	-160 000	-172 000
Revisjonshonorar	6	-14 556	-10 808	-15 000	-15 000
Forretningsfører honorar		-140 740	-136 773	-143 000	-149 000
Konsulent honorar	7	-4 795	-8 756	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-144 850	-280 229	-424 000	-424 000
Forsikringer		-63 848	-59 862	-65 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-140 877	-105 006	-110 000	0
Kostnader sameie	21	-2 499 003	-2 836 211	-2 762 500	-2 845 309
Energi/fyring	10	-42 120	-384 342	-850 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-299 592	-299 592	-309 000	-310 000
Andre driftskostnader	11	-23 967	-23 122	-27 500	-27 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 556 908</b>	<b>-4 281 620</b>	<b>-4 908 560</b>	<b>-4 055 809</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>6 506 194</b>	<b>4 359 195</b>	<b>4 200 440</b>	<b>5 223 191</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 365 202	1 284 653	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 871 396</b>	<b>5 643 848</b>	<b>4 200 440</b>	<b>5 223 191</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 612	4 651	0	0
Finanskostnader	13	-2 362 241	-1 463 642	-1 345 000	-3 258 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 350 629</b>	<b>-1 458 991</b>	<b>-1 345 000</b>	<b>-3 258 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 520 767</b>	<b>4 184 857</b>	<b>2 855 440</b>	<b>1 965 191</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital			0 4 184 857		
Til annen egenkapital		5 520 767	0		

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



<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	282 011 500	282 011 500
Tomt		38 456 000	38 456 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	133 354	74 744
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>320 600 854</b>	<b>320 542 244</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		30 849	6 541
Kundefordringer		225	3 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	42 120
Andre kortsiktige fordringer	15	1 589 782	1 196 011
Energiavregning	19	557 301	221 001
Driftskonto OBOS-banken		3 246 139	1 786 888
Sparekonto OBOS-banken		980	972
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 425 275</b>	<b>3 256 533</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>326 026 128</b>	<b>323 798 777</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 113 * 5000		565 000	565 000
Annen egenkapital	16	149 757 013	144 236 246
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>150 322 013</b>	<b>144 801 246</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	93 774 421	96 986 417
Borettsinnskudd	17	81 207 000	81 207 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>174 981 421</b>	<b>178 193 417</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		93 499	111 831
Leverandørgjeld		610 183	683 514
Påløpte renter		19 012	8 769
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>722 694</b>	<b>804 113</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>326 026 128</b>	<b>323 798 777</b>
Pantstillelse	20	324 467 500	324 467 500
Garantiansvar	21	2 262 247	2 064 373

Oslo, 03.03.2023  
Styret i Pilestredet Park 11-13 BRL

Paal Christian Carlsen

Knut Hoås

Agathe E Hopland Siegel

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### 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**

Felleskostnader	5 361 531
Bredbånd	296 964
Eiendomsskatt	140 804
Drift målere Techem	128 820
Bod	31 800
Kapitalkostnader på IN-lån	3 794 389
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	156 350
Overført til kapitalkostnader	-3 950 739
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 959 919</b>

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

Strøm oppvarming	150 180
Regnskapskorrigeringer	64
Nøkler	2 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>152 444</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</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 2021/2022, og er på kr 160 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 556.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 135
Andre konsulentonorarer	-660
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 795</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 716
Drift/vedlikehold VVS	-4 041
Drift/vedlikehold elektro	-103 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 856
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 048
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-144 850</b>

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

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

Eiendomsskatt	-140 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-140 877</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Andre fyringskostnader	-42 120
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-42 120</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-15 940
Kontor- og datarekvisita	-1 068
Trykksaker	-347
Andre kontorkostnader	-1 838
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-3 974
Velferdskostnader	-680
Konstaterte tap	-60
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 967</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 795
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 153
Andre renteinntekter	2 656
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>11 612</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 285 070
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-77 118
Renter på leverandørgjeld	-53
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 362 241</b>

**NOTE: 14****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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	45 037
Avregning Pilestredet Park 11-13 Sameie	1 544 745
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 589 782</b>

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

Opptjent egenkapital	19 723 375
Egenkapital fra IN tidligere år	139 540 869
Egenkapital fra IN 2022	1 365 202
Reduksjon EK fra IN	-10 872 433
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>149 757 013</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****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, tidligere DNB

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,54 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-239 260 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 923 443
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 665 669
Nedbetalt tidligere, IN	139 540 869
Nedbetalt i år, IN	1 365 202
	-90 765 317

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-4 000 000
Nedbetalt tidligere	809 771
Nedbetalt i år	181 125
	-3 009 104

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-93 774 421</b>
-----------------------------------	--------------------

**NOTE: 18****BORETTSSINNSKUDD**



Opprinnelig 2008	-81 207 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-81 207 000</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 998 899
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 998 899</b>

**KOSTNADER**

Techem serviceavgift	149 017
Fjernvarme	1 603 276
Strøm	803 907
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>2 556 200</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>557 301</b>
----------------------------	----------------

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 207 000
Pantelån	93 774 421
Beregnete IN-forpliktelser	130 033 638
<b>TOTALT</b>	<b>305 015 059</b>

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

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

**NOTE: 21****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 2 262 247 fra årsregnskap 2021.

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

"Andel egenkapital i fellesanlegg" og utgjør kr 133 353,88 fra årsregnskap 2022

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 624 188	3 619 628	3 624 000	3 733 000
Andre inntekter		0	544 394	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 624 188</b>	<b>4 164 022</b>	<b>3 624 000</b>	<b>3 733 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 510	-11 280	-15 500	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-80 000	-110 000	-118 000
Revisjonshonorar	5	-11 025	-9 721	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-104 350	-101 408	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-5 953	-9 980	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 012 342	-1 845 955	-1 054 536	-1 061 000
Forsikringer		-369 644	-348 280	-380 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-947 407	-902 536	-935 000	-1 092 000
Kostnader til fordeling		-471 596	-222 796	-200 000	-200 000
Kostnader sameie	13	-268 145	-352 932	-350 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-311 885	-276 072	-289 000	-328 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 627 858</b>	<b>-4 160 960</b>	<b>-3 463 036</b>	<b>-3 698 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 670</b>	<b>3 062</b>	<b>160 964</b>	<b>35 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 670	1 238	0	0
Finanskostnader		0	-4 300	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 670</b>	<b>-3 062</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160 964</b>	<b>35 000</b>

PILESTREDET PARK 11-13 EIERSEKSJONSSAMEIE

ORG.NR. 992 812 397, KUNDENR. 5720

BALANSE



	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	184 317	103 308
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>184 317</b>	<b>103 308</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	447 243
Forskuddsbetalte kostnader		4 500	0
Driftskonto OBOS-banken		2 073 395	1 513 822
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 077 930</b>	<b>1 961 065</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 262 247</b>	<b>2 064 373</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		113 943	145 981
Energiavregning	11	26 643	0
Annen kortsiktig gjeld	12	2 121 661	1 918 392
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 262 247</b>	<b>2 064 373</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 262 247</b>	<b>2 064 373</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	282 502	379 426

Oslo, \_\_. \_\_. 2023

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.

## SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 004 056
Felleskostnader	312 128
Felleskostnader	303 444
Drift målere Techem	4 560
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 624 188</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

## NOTE: 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 025.

## NOTE: 6

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 953
--	--------



---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-5 953**

---

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-290 083
Drift/vedlikehold VVS	-227 077
Drift/vedlikehold elektro	-50 345
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-98 969
Drift/vedlikehold heisanlegg	-111 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-158 890
Egenandel forsikring	-12 000

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-1 012 342**

---

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-696 962
Renovasjonsavgift	-250 445

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-947 407**

---

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 316
Driftsmateriell	-1 784
Renhold ved firmaer	-274 545
Snørydding	-15 247
Trykksaker	-277
Andre kontorkostnader	-584
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 093

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** **-311 885**

---

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	3 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
Andre renteinntekter	306

---

**SUM FINANSINTEKTER** **3 670**

---

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-26 643
----------------------------------	---------

---

**SUM INTEKTER** **-26 643**

---



## KOSTNADER

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-26 643</b>
----------------------------	----------------

---

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: 12

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto (eierne har til gode av sameiet):

Seksjon

1:

Saldo 1.1:	-22 865	
Avregning 2022	<u>-29 641</u>	-52 506

Seksjon

2:

Saldo		
1.1	-171 534	
Avregning 2022	<u>-28 575</u>	-200 109

Seksjon

3:

Saldo		
1.1	-103 828	
Avregning 2022	<u>-26 160</u>	-129 988

Seksjon 4:

Saldo

1.1	-31 856	
Avregning 2022	<u>-9 680</u>	-41 536

Seksjon

5

Saldo		
1.1	-113 242	
Avregning 2022	<u>-18 225</u>	-131 467

Seksjon 6:

Saldo

1.1	-14 190	
Avregning 2022	<u>-2 756</u>	-16 946

Seksjon 7:

Saldo 1.1:	-1 188 185	
Avregning 2022	<u>-356 560</u>	-1 544 745

---

<b>SUM AVREGNING SAMEIERE</b>		<b>-2 117 297</b>
-------------------------------	--	-------------------

---



Forsøkt å tilbakebetale for mye innbetaling felleskostander -4 364

---

**SUM ANNEN KORSIKTIG GJELD -2 121 661**

---

**NOTE: 13**

**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. 282 502 fra årsregnskap 2021.

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".



## 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 [oenf@obos.no](mailto:oenf@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.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2016 Fasaderehabilitering



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 30.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 3.04.23

**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 velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Tone Temtemoen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 172 000,-

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Paal Chr. Carlsen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Agathe Siegel

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Kathrine Navelsaker Klæbo

Ole Thomassen

**Medlem valgkomité** (kun 2 skal velges)

Hans Joachim Larsen

Mona Jacobsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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