



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 853 383	
Sum inntekter		2 853 383	0
Kostnader			
Lønnskostnad		74 496	
Annen driftskostnad		1 532 093	
Sum kostnader		1 606 589	0
Driftsresultat		1 246 794	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 391	
Sum finansinntekter		1 391	0
Annen finanskostnad		84	
Sum finanskostnader		84	0
Netto finans		1 307	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 248 101	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 248 101	0
Årsresultat		1 248 101	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 248 102	
Sum overføringer og disponeringer		1 248 102	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 143	
Sum fordringer		94 143	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 148	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 148	
Sum omløpsmidler		1 488 291	0
SUM EIENDELER		1 488 291	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 248 102	
Sum opptjent egenkapital		1 248 102	
Sum egenkapital		1 248 102	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 035	
Skyldige offentlige avgifter		69	
Annen kortsiktig gjeld		50 085	
Sum kortsiktig gjeld		240 189	0
Sum gjeld		240 189	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 488 291	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479559

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 853 383	
Sum inntekter		2 853 383	0
Kostnader			
Lønnskostnad		74 496	
Annen driftskostnad		1 532 093	
Sum kostnader		1 606 589	0
Driftsresultat		1 246 794	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 391	
Sum finansinntekter		1 391	0
Annen finanskostnad		84	
Sum finanskostnader		84	0
Netto finans		1 307	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 248 101	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 248 101	0
Årsresultat		1 248 101	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 248 102	
Sum overføringer og disponeringer		1 248 102	



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		94 143	
Sum fordringer		94 143	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 148	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 394 148	
Sum omløpsmidler		1 488 291	0
SUM EIENDELER		1 488 291	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 248 102	
Sum opptjent egenkapital		1 248 102	



Sum egenkapital	1 248 102	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	190 035	
Skyldige offentlige avgifter	69	
Annen kortsiktig gjeld	50 085	
Sum kortsiktig gjeld	240 189	0
Sum gjeld	240 189	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 488 291	0



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Pilestredet 77-79 Es
Avholdes torsdag 29. april 2021 kl. 18 på Vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Videoovervåkning
 - B) Endring av vedtekter
 - C) Markiser
 - D) Endring av ordensregler
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. TIL ORIENTERING

- A) Solskjerming
- B) Om sameiet

Oslo, 12.04.2021
Styret i Pilestredet 77-79 Es

Henning Denstad Maria Fiorello Conradi Anna T. Jahrmann Eldøy

Heide Lindsjøm Aud Norlin

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Denstad	Pilestredet 79 B
Styremedlem	Maria Fiorello Conradi	Pilestredet 77
Styremedlem	Anna T. Jahrmann Eldøy	Pilestredet 79 A
Styremedlem	Heide Lindsjøm	Pilestredet 79 A
Styremedlem	Aud Norlin	Pilestredet 79 B
Varamedlem	Unni Malene Astad	Pilestredet 79 B

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Pilestredet 77-79 Es

Sameiet består av 94 seksjoner.

Pilestredet 77-79 Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924372796, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet 77
Pilestredet 79 A - B
Fagerborggata 1

Gårds- og bruksnummer: 216 /126

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Etter det digitale årsmøtet i juni 2020, har styret gjennomført åtte styremøter. Alle referater legges ut på Vibbo umiddelbart etter møtene.

Et tilbakevendende tema har vært klager fra beboere knyttet til festing og støy etter kl. 23. Styret behandler slike saker fortløpende og sender ut e-post til de det gjelder og ber om at ordensreglene respekteres. Dette har spesielt vært en utfordring i P77. Vi håper dette problemet reduseres og at alle setter seg inn i og forholder seg til ordensreglene våre.



Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke ulike henvendelser fra beboere. Styremailen blir aktivt brukt for dette.

Tre saker har tatt spesielt mye tid for styret: videoovervåking, solskjerming og vannlekkasje fra takvinduene.

Etter flere innbrudd vår, sommer og høst 2020, besluttet styret å innhente tilbud på to alternative løsninger for videoovervåking. Etter gjennomgang med leverandørene innstiller styret på å inngå avtale med OneCo. Forslag til beslutning om installasjon av videoovervåking blir lagt frem på årsmøtet 29.4.

Å finne gode løsninger for solskjerming har vært en krevende sak på mange måter. Vi har, i samarbeid med arkitektene RRA, valgt å dele solskjermingsbehovet i to: Markise mot vest og bruk av screens mot øst og syd. Styret er enige med RRA sitt forslag til helhetlig plan for markiser på vestsiden av byggene (mot Fagerborggt. 7 / parkeringsplassen). Markiseplanen er ferdigstilt og sendt kommunen for godkjenning. Vi har p.t. ikke fått svar fra kommunen.

Det er et stort behov for solskjerming for leiligheter med fasade mot Stensparken og Fagerborggata. Styret har hatt en lang prosess for å finne mulige utvendige eller innvendige løsninger som både ivaretar beboernes behov for solskjerming, og er i tråd med byggets arkitektoniske uttrykk. All solskjerming ansees å være en endring av fasaden og er søknadspiktig overfor Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Vi håper på en snarlig avklaring.

Styret har godkjent to søknader om montasje av aircondition for de øverste leilighetene via takterrassene (krever søknad til styret).

Den mest alvorlige reklamasjonssaken siste år var knyttet til den omfattende vannlekkasjen fra taket i P77, med tilhørende følgeskader. BundeBygg har over flere måneder arbeidet med å utbedre skadene. Saken er meldt avsluttet og vinduene skal nå være tette. Det ble gjennom prosessen avdekket at vinduene og rammene var montert feil. Samme utbedring er utført i P79.

Sameiet har en rekke løpende serviceavtaler som må følges opp. To nye vedlikeholdsavtaler er inngått for garasjedør og brannalarm.

Styret har deltatt på og fulgt opp saker fra overtakelsesforretningen mellom Aspelin Ramm og BundeBygg (f.eks. vannlekkasje i garasjen). Med unntak av vannlekkasjen skal disse sakene nå være lukket. Vannlekkasjen gir grunnlag for bekymring, og BundeBygg har gitt Aspelin Ramm en utvidet garantitid fra fem til seks år. Styret har og skal følge opp denne saken tett.

Ettårsbefaringen med utbygger ble utsatt fra februar til høsten 2021 på grunn av Corona pandemien. Styret har reklamert og tatt opp flere felles saker med utbygger (bl.a. lukt i ventilasjonsanlegg i P77 og slark i inngangsdører) og vil følge opp sakene videre. Hver enkelt beboer håndterer sine egne saker direkte med utbygger.

Vibbo har blitt benyttet aktivt som kommunikasjonskanal internt i sameiet.



Andre saker:

- Det er iverksatt mange små reparasjoner / reklamasjoner for fellesområdene.
- Gjennomført garasjevask høsten 2020 og våren 2021 og vindusvask på alle ytre fasader våren 2021. Vi har planer om å videreføre dette.
- Det er installert en bryter som gir mulighet for fast åpning av inngangsdørene.
- Det er satt opp gjerde mot Fagerborggt. 7 for å hindre uønsket gjennomgang fra Stensparken.
- Det er kjøpt inn vannslanger for takterrassene og på bakkeplan, og inngått avtale om luking og stell av bed, samt innkjøp av nødvendig utstyr.
- Speil ved nedkjørselen til garasjen er satt opp for å sikre godt utsyn over fotgjengere på fortauet.
- Det er blitt forbedrede løsninger for dører og låser i kjelleren (bl.a. inn til sykkelbod)
- Styret har håndtert flere forsikringssaker, både på vegne av beboere og for fellesområder (skader og innbrudd).

I september ble det gjennomført Open House 2020 med over 100 deltakere og veldig mange positive tilbakemeldinger.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2020 var til sammen kr 2 127 898.

Dette er kr 430 102 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnader har blitt innkrevd etter hvert som overtagelse har funnet sted.

Andre inntekter består i hovedsak av startkapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 606 588.

Dette er kr 806 504 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold og energi enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 1 248 102 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 248 101.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med normal drift i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 120 000 i forsikringspremie for 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet 77-79 Es.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Eventuelle justeringer av felleskostnader avventes som følge av at 2021 er det første fulle driftsåret til sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap



Uavhengig revisors beretning - Pilestredet 77-79 Eierseksjonsseksje

Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved etarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjons praksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskaps regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Oslø, 20. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



PILESTREDET 77-79 EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 924 372 796, KUNDENR. 2972

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 127 898	0	2 558 000	2 558 000
Andre inntekter	3	725 485	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 853 383	0	2 558 000	2 558 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 496	0	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 790	0	-97 500	-95 000
Konsulenthonorar	7	-49 000	0	-10 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-233 188	0	-505 000	-474 000
Forsikringer		-108 572	0	-170 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-324 212	0	-349 312	-450 000
Energi/fyring	10	-280 642	0	-665 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 755	0	-290 280	-290 000
Andre driftskostnader	11	-211 933	0	-248 000	-268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 606 588	0	-2 413 092	-2 491 000
DRIFTSRESULTAT		1 246 795	0	144 908	67 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 391	0	0	0
Finanskostnader	13	-84	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 307	0	0	0
ÅRSRESULTAT		1 248 102	0	144 908	67 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 248 102			

Kommentert [HD1]: Øke til 90.000



9

Pilestredet 77-79 Es

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		17 843	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 300	0
Driftskonto OBOS-banken		1 373 998	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 150	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 488 291	0
SUM EIENDELER		1 488 291	0
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 248 102	0
SUM EGENKAPITAL		1 248 102	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 596	0
Leverandørgjeld		190 035	0
Skyldige offentlige avgifter	14	69	0
Annen kortsiktig gjeld	15	490	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		240 190	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 488 291	0
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	

Oslo, 12.04.2021

Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Henning Denstad/s/

Maria Fiorello Conradi/s/

Anna T. Jahrmann Eldøy/s/

Heide Lindsjøm/s/

Aud Norlin/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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	1 268 153
Fjernvarme	437 299
TV/internett	239 824
Garasje plass	103 690
Ventilasjon	40 763
Felleskostnader	22 901
Fjernvarme	15 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 127 898

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	35
Startkapital	725 450
SUM ANDRE INNETEKTER	725 485

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 800
Påløpte feriepenger	-490
Arbeidsgiveravgift	-9 206
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 496

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Reiulf Ramstad Arkitekter	-49 000
SUM KONSULENTHONORAR	-49 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 500
Drift/vedlikehold VVS	-15 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 713
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 988
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 506
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-2 517
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-233 188

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 432
Vann- og avløpsavgift	-42 358
Renovasjonsavgift	-193 423
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-324 212



12

Pilestredet 77-79 Es

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 718
Fjernvarme	-158 924
SUM ENERGI / FYRING	-280 642

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-2 464
Vaktmester tjenester	-93 803
Renhold ved firmaer	-77 658
Snørydding	-30 189
Andre fremmede tjenester	-5 169
Bank- og kortgebyr	-2 650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-211 933

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	179
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 212
SUM FINANSINTEKTER	1 391

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-84

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-69
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-69

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-490
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-490



INNKOMNE FORSLAG

Sak 1

Forslag: Videoovervåkning

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

På bakgrunn av to innbrudd i bodene, et forsøk på innbrudd, tyveri fra uteterrasser, og etterspørsel fra flere beboere, har styret bedt om tilbud på løsning for videoovervåking i kjelleren og uteområdene.

Vi har vurdert flere alternativer fra to leverandører og anbefaler en løsning som vil dekke hele området til bodene, nedkjørselen til garasjen, trappen ned til (nød)utgangen (ved 79B), og hovedinngangen til de tre bygningene. Løsningen leveres av selskapet OneCo Technologies AS og er basert på anerkjente produkter.

Avtalen er en 60 måneders finansieringsløsning som dekker anskaffelse av utstyr, installasjon og drift. Ved opphør av avtalen vil vi eie utstyret og bare betale for kostnader knyttet til drift. En snittkostnad for hver enhet i sameiet er rundt 140 NOK i måneden og skal dekkes gjennom felleskostnadene. Det planlegges ikke å øke felleskostnader på nåværende tidspunkt. Kostnaden fordeles etter sameiebrøk.

Det fremgår av vedtektene punkt 11 at «Inngangspartier, kjellerarealer og deler av utearealene vil kunne bli kameraovervåket. Overvåkning må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåkning igangsettes og forplikte til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking».

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar styrets forslag om å inngå avtale med OneCo for å installere og drifte videoovervåkning.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Sak 2

Forslag: Vedtektsendring vedrørende grill

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

På det ekstraordinære årsmøtet i forkant av innflytting i Pilestredet 77-79, ble forslaget til vedtekter vedtatt. Det fremgår av punkt 11: «På balkonger/terrasser/uteområder er det kun tillatt med elektrisk grill.»

Etter noe botid i sameiet, har flere henvendt seg til styret og argumentert for at det bør være mulig å ha gassgrill på markterrasser og takterrasser. Styret har sjekket og diskutert problemstillingen. Det er opp til det enkelte sameie å bestemme regler for grilling. Det fins ingen lover eller regler som omhandler grilling, verken i borettslagsloven eller eierseksjonsloven. Avhengig av forholdene kan reglene inneholde et forbud mot grilling, regler om hva slags griller som kan benyttes, og anvisning til steder hvor grilling er tillatt. Å bruke kullgrill på balkonger i sameier er sjeldent lov.



Mange tillater elektriske griller, og noen sameier tillater gassgrill der forholdene ligger til rette for det.

Styret ønsker å fremme forslag om en vedtektsendring som åpner for at det kan benyttes gassgrill på markterrasser og takterrasser, og opprettholder at det ellers kun er anledning til å benytte elektrisk grill.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtektsendring: «Ved grilling på balkonger er det kun tillatt med elektrisk grill. På markterrasser og takterrasser er det også anledning til å bruke gassgrill. Forutsetningen er at gassflasken oppbevares utendørs hele året, og at den er tildekket i vinterhalvåret. Gassflasker må ikke oppbevares innendørs eller i kjellerbod. Det er ikke anledning til å bruke kullgrill.»
Årsmøtet vedtar styrets forslag til nye vedtekter.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Sak 3

Forslag: Godkjenning av markiseplan

Forslagstiller: Styret

Saksinformasjon:

Styret har mottatt ønske fra en rekke beboere om å få montere markiser på fasaden som vender mot vest (Fagerborggt. 7 – parkeringsplassen).

Punkt 10 i vedtektene sier at oppsetting av markiser bare kan skje etter en samlet plan for sameiet. Styret har engasjert Reiulf Ramstad Arkitekter for å utarbeide en markiseplan. Etter en lengre prosess har styret blitt enige med RRA om innholdet i en helhetlig plan for markiser.

Søknad er sendt Plan- og bygningssetaten i Oslo kommune for godkjenning 6. april 2021 (avventer svar).

I henhold til vedtektene punkt 7 krever endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold vedtak med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

Tiltaket berører 31 leiligheter i alle de tre byggene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner markiseplanen og gir seksjoner som er omfattet av planen anledning til å montere markiser (på egen regning). Installasjonsarbeidet skal koordineres med styret og det skal benyttes den leverandør som styret har valgt for å utføre jobben.

Vedtaket krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

**Sak 4**

Forslag: Røykeforbud

Forslagsstiller: Hanna Krymski

Saksinformasjon:

Forslag fra eier om å innføre røykeforbud på deler av takterrassen i P77. Vedkommende har opplevd sjenerende røyklukt på kjøkkenet i sin leilighet i 3. etasje, og mener det skyldes røyking ved luftinntak på takterrassen i P77. Eier ønsker at de som har parseller ved luftinntak ikke får mulighet til å røyke der, men at de isteden kan røyke der det ikke er ventilasjonsrør. Det er per i dag ikke inntatt et forbud mot å røyke på takterrassene.

Reglementet oppdateres eventuelt i etterkant av vedtaket.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar forslag om å innføre røykeforbud på de seksjonene på takterrassen i P77 som grenser til luftinntak til ventilasjonsanlegget.

Vedtaket krever simpelt flertall av de avgitte stemmene.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget



TIL ORIENTERING

Sak 1: Solskjerming på fasadene mot Stensparken og Fagerborggata

På varme dager med mye sol opplever mange beboere, spesielt i P77, at leilighetene mot øst og syd blir uforholdsmessig varme. Det er fra utbygger ikke lagt opp til noen ytre solskjerming på fasadene. Styret har mottatt mange henvendelser om dette, og arbeider for at det skal kunne monteres solskjerming for å forhindre høy varme i leilighetene.

Styret har siden i fjor høst hatt en lang prosess med flere parter for å finne mulige løsninger som både ivaretar beboernes behov for solskjerming og er i tråd med byggets arkitektoniske uttrykk.

Etter flere forskjellige tilnærminger, er nå arkitektene RRA engasjert for å utarbeide en plan for solskjerming og deretter sende søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Kommunen har som svar på vår forespørsel gjort det klart i brev av 20.10.2020 at «... bygningene har høy arkitektonisk kvalitet, og at enhver montering av solskjerming på fasaden vil endre bygningenes karakter. Montering av utvendig solskjerming er derfor en søknadspliktig fasadeendring, uavhengig av omfang.»

Styret vil orientere nærmere på årsmøtet om status og videre planer. Ved en positiv beslutning fra PBE vil styret umiddelbart innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å presentere planene og stemme over innføring av denne (på samme måte som for markiseplanen).

Styret er positive til at beboere monterer aircondition for de øverste leilighetene via takterrassene (krever søknad til styret). Dette er utført for to leiligheter i hhv. P79A og B. Innvendig persienne og mobil aircondition krever ingen godkjenning av styret.

Sak 2: Om sameiet

Styret ønsker å understreke følgende:

- Festing og høy musikk – det skal være ro etter kl. 23, og ber om at husreglene følges av alle. Vi har hatt for mange klager på støy det siste året.
- Bruk av fellesområdene – husk at dine gjester er ditt ansvar, f.eks. når det røykes på fellesområdene. Flere har opplevd å finne sigarettneiper på verandaer og i bedene på sine parseller.
- Sjøppel og avfall – ingen ting skal plasseres utenfor søppelcontainerne. Slikt søppel blir ikke tatt med av de som tømmer containerne.
- Oppbevaring av ting i garasjen – minimer omfanget og pass på at det eventuelt bare står der i kort tid.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styrets e-postadresse er: pilestredet77-79@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Sameiets hjemmeside/beboerportal er: <https://vibbo.no/pilestredet-77-79>

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7264616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.