



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 490 251
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 03.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		742 840	775 981
Sum inntekter		742 840	775 981
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	51 345
Annen driftskostnad		763 034	922 219
Sum kostnader		791 559	973 564
Driftsresultat		-48 719	-197 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			889
Sum finansinntekter		0	889
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	889
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 719	-196 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 719	-196 694
Årsresultat		-48 719	-196 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 719	-196 694
Sum overføringer og disponeringer		-48 719	-196 694



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		11 250 000	11 250 000
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250 000	11 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			210
Andre fordringer		181 570	198 188
Sum fordringer		181 570	198 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		148 289	68 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 289	68 999
Sum omløpsmidler		329 859	267 397
SUM EIENDELER		11 579 859	11 517 397

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 831 537	2 880 256
Sum opptjent egenkapital		2 831 537	2 880 256
Sum egenkapital		2 831 537	2 880 256
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		8 591 600	8 591 600
Sum annen langsiktig gjeld		8 591 600	8 591 600
Sum langsiktig gjeld		8 591 600	8 591 600
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		141 685	27 644
Annen kortsiktig gjeld		15 037	17 897
Sum kortsiktig gjeld		156 722	45 541
Sum gjeld		8 748 322	8 637 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 579 859	11 517 397



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 785308

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 490 251
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PIPERVIKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 998 490 251
PIPERVIKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		742 840	775 981
Sum inntekter		742 840	775 981
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	51 345
Annen driftskostnad		763 034	922 219
Sum kostnader		791 559	973 564
Driftsresultat		-48 719	-197 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			889
Sum finansinntekter		0	889
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	889
Ordinært resultat før skattekostnad		-48 719	-196 694
Ordinært resultat etter skattekostnad		-48 719	-196 694
Årsresultat		-48 719	-196 694
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 719	-196 694
Sum overføringer og disponeringer		-48 719	-196 694



Organisasjonsnr: 998 490 251
PIPERVIKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		11 250 000	11 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		11 250 000	11 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		181 570	198 188
Sum fordringer		181 570	198 398
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		148 289	68 999
Sum omløpsmidler		329 859	267 397
SUM EIENDELER		11 579 859	11 517 397
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 831 537	2 880 256
Sum opptjent egenkapital	2 831 537	2 880 256
Sum egenkapital	2 831 537	2 880 256
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	8 591 600	8 591 600
Sum annen langsiktig gjeld	8 591 600	8 591 600
Sum langsiktig gjeld	8 591 600	8 591 600
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	141 685	27 644
Annen kortsiktig gjeld	15 037	17 897
Sum kortsiktig gjeld	156 722	45 541
Sum gjeld	8 748 322	8 637 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	11 579 859	11 517 397



Organisasjonsnr: 998 490 251
PIPERVIKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2022

Pipervika Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. juni - 3. juli 2022

Selskapsnummer: 8156





Velkommen til årsmøte i Pipervika Borettslag

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. juni kl. 09:00 og lukker 3. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8156>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Revidering felleskostnader
7. Balkonger mot bakgård

Med vennlig hilsen,

Styret i Pipervika Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Trond Hagen og Viktor Renstrøm er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 8156 Årsrapport til

styrerrommet.no-b524e1be-d7c3-4672-9042-9867396fd4d9[49].pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristian Ruud-Nesheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Aarskaug Rud
- Trond Hagen

Sak 6

Revidering felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for en liten oppjustering av felleskostnader samt fordeling av enhetskostnader (eksempelvis tv) pr enhet istedenfor etter arealbrøk.

Forslag til vedtak

Ny felleskostnadsfordeling godkjennes



Vedlegg

2. Felleskostnader H12 2022.pdf

Sak 7

Balkonger mot bakgård

Forslag fremmet av:

Magnus Aarskog Rud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har kommet forslag om bygging av balkonger mot bakgård, totalt 9 stk. Se vedlagte forslag.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til å igangsette søkeprosess mot PBE og ved godkjenning gjennomføre bygging

Vedlegg

3. Forslag balkong 2022.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Ruud-Nesheim	Huitfeldts Gate 12
Styremedlem	Trond Asbjørn Hagen	Tveterveien 1 B
Styremedlem	Jørgen Krohn	Huitfeldts Gate 12
Varamedlem	Fredrik Steenstrup	Løkkeveien 10

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Pipervika Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Pipervika Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998490251, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Huitfeldts Gate 12
Løkkeveien 10

Gårds- og bruksnummer:
209 102

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.

Pipervika Borettslag 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2021 og første halvdel 2022 jobbet med følgende saker:

Brannrapport fra Oslo brann og redningsetat

Borettslaget har fått en rekke avvik og laget en tiltaksliste med tidsfrister for når dette skal lukkes. Elite Prosjekt AS har utført arbeider i kjeller knyttet til brannsikring. Det har blitt montert nye ståldører ned til kjeller, gipset under trapp og tettet gjennomføringer i etasjeskiller. Det har også blitt plassert ut nye brannslukningsapparater og gjennomført internkontrollrunder i bygget. Samt opprettet dialog med Næringsseksjoner knyttet til merking av rømningsveier.

Vannlekkasje

Det har i 2022 vært en vannlekkasje fra en avløpsstamme i oppgang B, dette har vært en forsikrings sak hvor borettslaget var nødt til å dekke en egenandel på kr 10 000,- Rivingsarbeider og tilbakestilling innvendig i leilighet har blitt fulgt opp av styret.

Inngangsdør og vinduer mot bakgård

Det ble ved forrige årsmøte vedtatt innhenting av tilbud for bytting av vinduer og inngangsdør mot Løkkeveien. Styret har forespurt 4 entreprenører om tilbud, men har blitt anbefalt å vente pga svært høye priser på byggevarer samt stor mangel på arbeidskraft, noe vi tror vil bedre seg utover høsten, dette arbeidet vil derfor gjenopptas.

Forsikring

Forsikring har blitt reforhandlet med Fremtind og er nå vesentlig lavere enn hva vi hadde hos If. Tidligere pris hos If var ca 120 000,- pr år, ny pris hos fremtidn er ca 86 000,- pr år.

Felleskostnader

Styret har i lys av stigende priser på tjenester til borettslaget revidert felleskostnadsbudsjettet, nytt forslag til felleskostnadsfordeling ligger under saker.

Ferdigattest

Ferdigattest ombygde leiligheter 3-4 etg, styret har jobbet for at tiltakshaver på disse leilighetene skal sende inn manglende dokumentasjon til PBE for søknad om ferdigattest knyttet til ombyggingen av 2 store leiligheter til 6 mindre leiligheter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 742 840.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 791 559.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, som igjen knytter seg til lukking av avvik knyttet til brannsikkerhet

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 48 719 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 173 137 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.



PIPERVIKA BORETTSLAG
ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	221 856	305 945	221 856	173 137
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-48 719	-196 694	28 635	77 975
Tilbakeført aktivert anleggsmiddel	0	112 605	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-48 719	-84 089	28 635	77 975
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	173 137	221 856	250 491	251 112

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	329 860	267 397
Kortsiktig gjeld	-156 723	-45 541
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	173 137	221 856

PIPERVIKA BORETTSLAG
ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pipervika Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pipervika Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GPSY2-QYSM1-6QDNJ-VSDMF-UASL1-6QXEL



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	742 840	743 868	740 000	752 000
Andre inntekter		0	32 113	5 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		742 840	775 981	745 000	752 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-6 345	-3 525	-3 525
Styrehonorar	4	-25 000	-45 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	5	-13 246	-12 481	-13 000	-13 400
Forretningsførerhonorar		-73 815	-71 770	-74 000	-75 600
Konsulenthonorar	6	-2 419	-18 279	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-180 052	-248 037	-93 000	-70 000
Forsikringer		-115 587	-116 268	-122 000	-86 000
Kommunale avgifter	8	-236 248	-246 267	-248 340	-254 000
Energi/fyring		-27 772	-12 965	-10 000	-19 500
TV-anlegg/bredbånd		-79 689	-78 357	-80 000	-82 000
Andre driftskostnader	9	-34 206	-117 795	-37 500	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-791 559	-973 564	-716 365	-674 025
DRIFTSRESULTAT		-48 719	-197 583	28 635	77 975
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	889	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	889	0	0
ÅRSRESULTAT		-48 719	-196 694	28 635	77 975
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-48 719	-196 694		

PIPERVIKA BORETTSLAG



ORG.NR. 998 490 251, KUNDENR. 8156

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	11 250 000	11 250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		11 250 000	11 250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		38 312	22 812
Kundefordringer		0	210
Forskuddsbetalte kostnader		13 609	24 416
Andre kortsiktige fordringer	11	129 649	150 960
Driftskonto OBOS-banken		148 289	68 999
SUM OMLØPSMIDLER		329 860	267 397
SUM EIENDELER		11 579 860	11 517 397
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 831 537	2 880 256
SUM EGENKAPITAL		2 831 537	2 880 256
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	12	8 591 600	8 591 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 591 600	8 591 600
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 090	15 432
Leverandørgjeld		141 685	27 644
Annen kortsiktig gjeld	13	3 947	2 465
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 723	45 541
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 579 860	11 517 397
Pantstillelse	14	79 000 000	79 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.06.2022

Styret i Pipervika Borettslag



Kristian Ruud-Nesheim /S/ Trond Asbjørn Hagen /S/ Jørgen Krohn /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	656 244
Forretningslokale	62 720
Eiendomsskatt	23 876
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	742 840

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2020/2021, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 246.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
SUM KONSULENTHONORAR	-2 419

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-115 810
Drift/vedlikehold elektro	-10 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 873
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 754
Kostnader dugnader	-1 530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-180 052

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-23 882
Vann- og avløpsavgift	-120 787
Renovasjonsavgift	-91 579
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 248

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 700
Verktøy og redskaper	-751
Renhold ved firmaer	-27 600
Andre fremmede tjenester	-104
Andre kontorkostnader	-1 092
Porto	-352
Bank- og kortgebyr	-2 608
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-34 206

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	11 250 000
SUM BYGNINGER	11 250 000

Tomten er kjøpt.

Gnr.209/bnr.102

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sameie	129 649
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	129 649

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-8 591 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 591 600

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 947
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 947

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 250 000
TOTALT	11 250 000



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer 22555225. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Energimerking

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



Fordeling felleskostnader

H12/L10	Bolig	Næring
Antall andeler	21	4
Antall kvm	2348	
Antal kvm bolig	1499	

Andel	Kvm	Fordeling etter brøk	Fordeling pr enhet	Totale FK	FK pr mnd
1	27	kr 11 272	kr 4 217	kr 15 489	kr 1 291
2	30	kr 12 524	kr 4 217	kr 16 741	kr 1 395
3	41	kr 17 117	kr 4 217	kr 21 333	kr 1 778
4	97	kr 40 495	kr 4 217	kr 44 712	kr 3 726
5	44	kr 18 369	kr 4 217	kr 22 586	kr 1 882
6	48	kr 20 039	kr 4 217	kr 24 256	kr 2 021
7	56	kr 23 379	kr 4 217	kr 27 595	kr 2 300
8	118	kr 49 262	kr 4 217	kr 53 479	kr 4 457
9	97	kr 40 495	kr 4 217	kr 44 712	kr 3 726
10	44	kr 18 369	kr 4 217	kr 22 586	kr 1 882
11	48	kr 20 039	kr 4 217	kr 24 256	kr 2 021
12	56	kr 23 379	kr 4 217	kr 27 595	kr 2 300
13	118	kr 49 262	kr 4 217	kr 53 479	kr 4 457
14	97	kr 40 495	kr 4 217	kr 44 712	kr 3 726
15	44	kr 18 369	kr 4 217	kr 22 586	kr 1 882
16	48	kr 20 039	kr 4 217	kr 24 256	kr 2 021
17	56	kr 23 379	kr 4 217	kr 27 595	kr 2 300
18	118	kr 49 262	kr 4 217	kr 53 479	kr 4 457
19	88	kr 36 738	kr 4 217	kr 40 955	kr 3 413
20	119	kr 49 680	kr 4 217	kr 53 896	kr 4 491
21	113	kr 47 175	kr 4 217	kr 51 392	kr 4 283
Næring				kr 77 508	kr 6 459
	1507	kr 629 138	kr 88 550	kr 795 197	kr 66 266



Forslag vedtak

19.05.2022

Generalforsamling juni 2022 Pipervika borettslag

Innmelder sak Magnus Rud

Vedtakstekst

Balkonger

Forslag

Montere balkonger mot bakgård, det foreslås montering av 9 stk balkonger. Dette prosjektet er tenkt bekostet av hver enkelt beboer i de respektive leilighetene og vil derfor **ikke** medføre noe ekstra økonomisk risiko eller kostnad for borettslaget. Balkongens størrelse er: Dybde 1,5 meter og bredde 2,7 meter.

Det positive ved balkonger er først og fremst mer funksjonelle og attraktive leiligheter noe som igjen fører med seg at beboere blir boende lengre i gården og da mer eierskap til eiendommen.

Utforming av balkongene er det tenkt tilsvarende balkonger som ved Huitfeldts gate 10 og Arbins gate 13 slik at det blir et helhetlig bilde mot indre gård. Dersom innsyn er et problem for noen av leilighetene foreslår vi at dette løses ved å sette opp en skillevegg på den siden innsynsproblematikken oppstår, se forslag i bilder nederst.

I tillegg er en vindusutskiftning av vinduene mot bakgård nært forestående, ved bygging av balkonger medfører dette at 9 vinduer ikke må skiftes (estimert besparelse for borettslaget kr 200 000,-)

NB: Prisestimatene i denne søknaden er ikke oppdatert siden sist søknad, så det må påberegnes noe oppjustering på alle beløpene i denne søknaden.

Proessen videre

Ved et 2/3 flertall vil prosessen vedr prosjektering av balkonger igangsettes og søknad til plan og bygningsetaten sendes. Det forventes da en utsendelse av nabovarsel i løpet av desember med 2 ukers frist. Søknad sendes umiddelbart etter frist for nabovarsel har utløpt, behandlingstid på en slik søknad er i utgangspunktet 3 uker.

Selve byggeprosessen er forventet å vare ca 3 uker til 1 mnd.

Under forutsetning at alt går bra gjennom søknadsprosessen og byggeprosessen vil det kunne være realistisk å ha balkonger på plass ila høsten 2023.

Leiligheter som har mulighet for balkong:

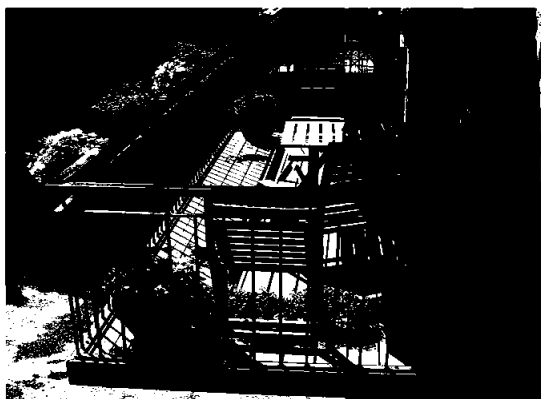
Huitfeldts gate 12	Løkkeveien 10
2 stk i 2. etg	1 stk i 2. etg
2 stk i 3. etg	1 stk i 3. etg
2 stk i 4. etg	1 stk i 4. etg



Pris pr leilighet

Balkongteam har levert et tilbud på balkonger til Huitfeldts gate 12, pris pr balkong kr 128 433,- inkl mva. Balkongteam er en av balkongaktørene i Oslo som har god erfaring med eldre murgårder tilsvarende Huitfeldts gate 12 og risikoavsetningen settes derfor til 10%. Hver enkelt beboer betaler selv sin balkong i form av et kontantinnskudd til entreprenør.

Bilde av balkong



Forslag til skillevegg for å hindre innsyn







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 30.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.07.22

Selskapsnummer: 8156 **Selskapsnavn:** Pipervika Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Trond Hagen og Viktor Renstrøm er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 25 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kristian Ruud-Nesheim

Styremedlem (2 skal velges)

Magnus Aarskaug Rud

Trond Hagen

Sak 6 Revidering felleskostnader

Ny felleskostnadsfordeling godkjennes

For

Mot

Sak 7 Balkonger mot bakgård

Det gis tillatelse til å igangsette søkeprosess mot PBE og ved godkjennelse gjennomføre bygging

For

Mot

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
E-post: oef@obos.no

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