



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 228 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C  
Forretningsadresse: c/o 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 196 121	2 160 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 196 121</b>	<b>2 160 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 642	114 100
Annen driftskostnad		2 589 273	2 683 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 779 915</b>	<b>2 797 479</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-583 794</b>	<b>-637 208</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 813	718
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 813</b>	<b>718</b>
Annen finanskostnad		393	1 571
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393</b>	<b>1 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 420</b>	<b>-853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-582 374	-638 060
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 530	1 600
Andre fordringer		1 237	253 117
Sum fordringer		2 767	254 717
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 424	669 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 424	669 084
Sum omløpsmidler		169 192	923 802
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 192</b>	<b>923 802</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			553 608
Udekket tap		28 766	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-28 766</b>	<b>553 608</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-28 766</b>	<b>553 608</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 821	241 639
Skyldige offentlige avgifter		7 302	
Annen kortsiktig gjeld		181 835	128 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>197 958</b>	<b>370 194</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 958</b>	<b>370 194</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 192</b>	<b>923 802</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376782

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 228 302  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C  
Forretningsadresse: c/o 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

**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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 985 228 302  
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 196 121	2 160 271
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 196 121</b>	<b>2 160 271</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		190 642	114 100
Annen driftskostnad		2 589 273	2 683 379
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 779 915</b>	<b>2 797 479</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-583 794</b>	<b>-637 208</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 813	718
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 813</b>	<b>718</b>
Annen finanskostnad		393	1 571
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>393</b>	<b>1 571</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 420</b>	<b>-853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-582 374	-638 060
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>



Organisasjonsnr: 985 228 302  
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 530	1 600
Andre fordringer		1 237	253 117
Sum fordringer		2 767	254 717
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 424	669 084
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 424	669 084
Sum omløpsmidler		169 192	923 802
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 192</b>	<b>923 802</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			553 608
Udekket tap		28 766	



Sum opptjent egenkapital	-28 766	553 608
Sum egenkapital	-28 766	553 608
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	8 821	241 639
Skyldige offentlige avgifter	7 302	
Annen kortsiktig gjeld	181 835	128 554
Sum kortsiktig gjeld	197 958	370 194
Sum gjeld	197 958	370 194
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>169 192</b>	<b>923 802</b>



Organisasjonsnr: 985 228 302  
EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C

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 2023

Es Pilestredet 75C

19. april 2023

Selskapsnummer: 2983





## Velkommen til årsmøte i Es Pilestredet 75C

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

19. april 2023 kl. 17:00, Svein Arne Hansen-rommet på Bislett Stadion..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Årsberetning fra Styret
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Es Pilestredet 75C**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket av sameiets egenkapital.

### Vedlegg

1. 2983 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 3

## Årsberetning fra Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets arbeid



Styret har ilar styreperioden 2022-2023 bl.a. utført følgende arbeider :

- Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra sameierne, samt oppfølging av vaktmester og renholder mht. forefallende driftsoppgaver.
- Styret har avholdt jevnlig styremøter, samt gjennomført dynamisk styrearbeid med beslutninger pr. mail og telefon mellom styremøtene.
- Budsjettarbeid.
- Gamle nødlys og ledelys skiftes fortløpende etter hvert som de går.
- Ryddet søppel fra felles boder i kjeller/garasje.
- Oppfølging av prosjekt for felles infrastruktur for elbil lading i garasje.
- Oppfølging av Skjeggkre problem med 2 runder med Rentokil.
- Gjennomgang mht. Ventilasjonsanlegg og Flexit viftene i leilighetene. Aktiv Ventilasjon var på befaring i bygget før jul den 09.12. Konklusjonen deres var at det ikke er noen behov for rensing av kanalene hos oss, og at man kan ta en ny sjekk om 2-3 år. Men at det er større behov for utbedring av aggregat/vifte i enkelte leiligheter. Ved bytte i leiligheter trenger de en individuell befaring pr. leilighet for de som ønsker det for å kunne gi pris.
- Oppfølging av tagging på gården.
- Fremforhandlet og undertegnet avtale med KLP om mulig leie av en del av vårt uteareal for plass til salgs paviljong ifm. Deres nye boligprosjekt på naboeiendommen. De har ikke tatt i bruk arealet ennå, men vi antar at dette vil starte opp en gang ilar. våren.
- Oslo Kommunes heiskontroll gjennomførte en kontroll av heisen den 15.08.22. Her ble det avdekket noen feil og mangler. Disse er blitt utbedret og er i orden.
- Schneider Electric gjennomførte den 03.08 en kontroll av Brann- og nødlysanlegget. Vesentlige avvik i forhold til gjeldende regelverk ble bestilt utbedret av Elektriker, og er i orden.
- Gjennomført en skikkelig opprydding i sykler parkert ute og inne, med fjerning av gamle og forlatte sykler. Deretter ble det bestilt opp og fått på plass nye og fine sykkelstativer til begge nivåer i garasjen. Vi fikk 20% støtte fra Oslo kommune for etablering av sykkelparkering i felles garasje. Vi har plass til totalt 30 sykler i stativene.
- Oppfølging og adm. av prising av elbil lading i garasje.
- Eldre alarmsender skiftet. Alarmsenderen som sender signaler fra vårt brannvarslingsanlegg videre var gått ut på dato, og ble skiftet.
- Mobilt internett i garasje bestilt. Ifm. det nye ladeanlegget for el-biler i garasjen, må det være Internettdekning i garasjen for laderne. Beste og rimeligste løsning er mobilt internett, og dette ble bestilt og montert.
- Laget en ny og oppdatert oversikt over P-plassene i garasjen. Det sittende styret avdekket at det ikke fantes noen god oversikt over alle P-plasser og hvem som eier/disponerer disse (med nr. på plassen og et kart over). Det var en ganske omfattende



jobb å få det kartlagt, men styret har nå en god oversikt over P-plassene med både kart og liste over hvem som disponerer dem.

- Bestilt Container for fjerning av gamle sykler samt avfall.
- Oppfølging av utskifting av gamle og punkterte vinduer. Dette arbeidet er ikke ferdig og fortsetter.
- Håndtering av nøkkelbestilling.
- Fjernet løs kjegle i sten ytterst på hjørnet hvor man svinger inn. Denne var i veien, og mange kjørte på den.
- Styret utreder for tiden ny løsning for gården mht. Adkomst via elektronisk låsesystem hvor man kan bruke en mobilapp for adkomst. Dette kommer vi nærmere tilbake til.

## **Forslag til vedtak**

Til Orientering

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Dette inkluderer honorar til ekstern styreleder på 115.000,- pr.år, som har blitt utbetalt med 1/12 pr.måned siden forrige årsmøte.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.

Sak 5

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stian Seeberg
- Tom Osmund Øresland





## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Vestgård	Skovveien 5
Styremedlem	Richard Apeland	Pilestredet 75 C
Styremedlem	Nora Græsleie Elsebutangen	Austliveien 15
Styremedlem	Heidi Husby	Klyveren 9
Styremedlem	Asbjørn Løken	Tyristubben 8
Varamedlem	Tom Osmund Øresland	Pilestredet 75 C
Varamedlem	Stian Seeberg	Pilestredet 75 C

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Es Pilestredet 75C

Sameiet består av 64 seksjoner.

Es Pilestredet 75C er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985228302, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 472

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

Es Pilestredet 75C har ingen ansatte.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 754508. 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](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 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.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er FGH REVISJON AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet 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.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -28 767.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15% og økning av TV/Bredbånd til reell kostnad.

Styret jobber for å få bedre likviditet i sameie og må vurdere evt en økning til av felleskostnadene i løpet av våren for å styrke likviditeten.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Pilestredet 75C.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnadene i 2023.

Felleskostnader økes med 15% og TV/Bredbånd økes til kr 1194 pr seksjon pr kvartal fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**ANSVARLIGE REVISORER:**

STATSAUTORISERT REVISOR FRODE G. HANSEN, REVISORREGISTERNR. 1006265  
STATSAUTORISERT REVISOR STALE RAASTAD HANSEN, REVISORREGISTERNR. 019692  
STATSAUTORISERT REVISOR KAY VIDAR THOMASSEN, REV. SØRREGISTERNR. 1017234

FGH REVISJON AS • GODKJENT REVISJONSSKAP • REVISORREGISTERNR. 959 152 446 • FORETAKSNR. NO 959 152 446 MVA  
FLORSGT. 2a, 3211 SANDEFJORD • TELEFON: 33 42 64 20 • E-MAIL: post@fghrevisjon.no  
HJEMMESIDE: www.fghrevisjon.no

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 582 374 og en negativ egenkapital på kr 28 766. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 selskapets 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.



REVISORREGISTERNR. 959 152 446

(side 2 av 2)  
REVISJONSBERETNING 2022  
Eierseksjonssameiet Pilestredet 75C

## 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 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>

Sandefjord, 3. mars 2023  
FGH Revisjon AS

Kay Vidar Thomassen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## EIERSEKSJONSSAMEIET PILESTREDET 75C ORG.NR. 985 228 302, KUNDENR. 2983

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 179 998	2 156 104	2 180 000	2 604 000
Andre inntekter	3	16 123	4 167	10 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 196 121</b>	<b>2 160 271</b>	<b>2 190 000</b>	<b>2 609 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 559	-14 100	-14 100	-25 500
Styrehonorar	5	-167 083	-100 000	-100 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-20 000	-28 750	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-108 225	-105 175	-109 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-42 311	-184 612	-100 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-841 656	-903 656	-445 000	-505 000
Forsikringer		-148 717	-124 221	-130 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-512 367	-494 377	-503 500	-601 000
Energi/fyring		-266 751	-233 663	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 115	-244 369	-254 000	-296 000
Andre driftskostnader	10	-381 130	-364 555	-295 000	-362 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 779 915</b>	<b>-2 797 479</b>	<b>-2 220 600</b>	<b>-2 505 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-583 794</b>	<b>-637 208</b>	<b>-30 600</b>	<b>103 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 813	718	0	0
Finanskostnader	12	-393	-1 571	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 420</b>	<b>-853</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-582 374</b>	<b>-638 060</b>	<b>-30 600</b>	<b>103 500</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-553 608	-638 060		
Udekket tap		-28 766	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		125	122
Kundefordringer		1 530	1 600
Forskuddsbetalte kostnader		0	252 995
Andre kortsiktige fordringer	13	1 112	0
Driftskonto OBOS-banken		140 184	168 700
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 598	0
Sparekonto OBOS-banken		21 642	500 384
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>169 191</b>	<b>923 802</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>169 191</b>	<b>923 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	553 608
Udekket tap	14	-28 766	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-28 766</b>	<b>553 608</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 459	79 451
Leverandørgjeld		8 821	241 639
Skyldige offentlige avgifter	15	7 302	0
Påløpte kostnader		50 376	0
Annen kortsiktig gjeld		0	49 103
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 958</b>	<b>370 194</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>169 191</b>	<b>923 802</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Pilestredet 75c

Bjørn Vestgård

Richard Apeland

Nora G. Elsebutangen

Heidi Husby

Asbjørn Løken

**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	1 934 974
Get TV/Bredbånd	245 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 179 998</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innflyttningsgebyr	1 000
Lading av kjøretøy mm	3 463
Tilskudd Oslo Kommune	8 000
Innbetaling fra leverandør-Zolva	3 660
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 123</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-23 559
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 559</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 100 000.

Honorar ekstern styreleder-månedlige utbetalinger er på kr 67 083

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 246, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 000.

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

OBOS Prosjekt AS-Skadevurdering	-25 296
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
Fornebu Forvaltning-Kostnader ekstern styreleder	-14 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 311</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-275 834
Drift/vedlikehold elektro	-299 693
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 783
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 503
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 224
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 126
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 495
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-841 656</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-211 017
Renovasjonsavgift	-301 349
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-512 367</b>

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

Container	-6 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 178
Diverse leiekostnader/leasing	-20 648
Lyspærer og sikringer	-624
Vaktmestertjenester	-131 534
Renhold ved firmaer	-132 765
Andre fremmede tjenester	-952
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790



10

Es Pilestredet 75C

Andre kostnader tillitsvalgte	-246
Andre kontorkostnader	-16 760
Porto	-60
Bank- og kortgebyr	-2 751
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-381 130</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	323
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	232
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 813</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-393
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-393</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Charge 365 Desember	1 077
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 112</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 598
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 704
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 302</b>



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

**Selskapsnummer:** 2983 **Selskapsnavn:** Es Pilestredet 75C

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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.