



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 752 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 646 681	1 645 164
Sum inntekter		1 646 681	1 645 164
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 640
Annen driftskostnad		1 233 993	1 192 785
Sum kostnader		1 325 273	1 281 425
Driftsresultat		321 409	363 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 112	11 686
Sum finansinntekter		10 112	11 686
Annen finanskostnad		18 316	20 738
Sum finanskostnader		18 316	20 738
Netto finans		-8 203	-9 053
Ordinært resultat før skattekostnad		313 205	354 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		313 205	354 686
Årsresultat		313 205	354 686
Totalresultat		313 205	354 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 205	354 686
Sum overføringer og disponeringer		313 205	354 686



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		169 621	131 890
Sum varige driftsmidler		169 621	131 890
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		169 621	131 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 043	55 414
Sum fordringer		72 043	55 414
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 687	1 247 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 687	1 247 555
Sum omløpsmidler		1 615 730	1 302 969
SUM EIENDELER		1 785 351	1 434 859

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		1 157 602	844 397
Sum opptjent egenkapital		1 157 602	844 397
Sum egenkapital		1 157 602	844 397
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451 797	470 061
Sum annen langsiktig gjeld		451 797	470 061
Sum langsiktig gjeld		451 797	470 061
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99	99
Leverandørgjeld		881	50 025
Annen kortsiktig gjeld		174 972	70 278
Sum kortsiktig gjeld		175 952	120 401
Sum gjeld		627 749	590 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 785 351	1 434 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489614

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 752 919
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Ingvild Jamt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2022

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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 986 752 919
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 646 681	1 645 164
Sum inntekter		1 646 681	1 645 164
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 640
Annen driftskostnad		1 233 993	1 192 785
Sum kostnader		1 325 273	1 281 425
Driftsresultat		321 409	363 739
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 112	11 686
Sum finansinntekter		10 112	11 686
Annen finanskostnad		18 316	20 738
Sum finanskostnader		18 316	20 738
Netto finans		-8 203	-9 053
Ordinært resultat før skattekostnad		313 205	354 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		313 205	354 686
Årsresultat		313 205	354 686
Totalresultat		313 205	354 686
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		313 205	354 686
Sum overføringer og disponeringer		313 205	354 686



Organisasjonsnr: 986 752 919
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

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		169 621	131 890
Sum varige driftsmidler		169 621	131 890

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		169 621	131 890
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		72 043	55 414
Sum fordringer		72 043	55 414

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 687	1 247 555
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 543 687	1 247 555

Sum omløpsmidler		1 615 730	1 302 969
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 785 351	1 434 859
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 157 602	844 397



Sum opptjent egenkapital	1 157 602	844 397
Sum egenkapital	1 157 602	844 397
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	451 797	470 061
Sum annen langsiktig gjeld	451 797	470 061
Sum langsiktig gjeld	451 797	470 061
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	99	99
Leverandørgjeld	881	50 025
Annen kortsiktig gjeld	174 972	70 278
Sum kortsiktig gjeld	175 952	120 401
Sum gjeld	627 749	590 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 785 351	1 434 859



Organisasjonsnr: 986 752 919
PILEHAVEN BOLIGSAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Pilehaven Boligsameiet

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 5521





Velkommen til årsmøte i Pilehaven Boligsameiet

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:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5521>

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilehaven Boligsameiet



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

Torgrim Landsverk og Lisbet den Ouden er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5521 Pilehaven Boligsameiet 01.06.22.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Sponheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Tvilde
- Martin Skancke

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Eric Petterøe

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Janne Kristiansen
- Nils Spnheim



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Sponheim	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Lisbet Rotheim Den Ouden	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Jon Eric Petterøe	Pilestredet Park 27
Styremedlem	Martin Skancke	Pilestredet Park 27
Varamedlem	Sara Kalstad	Pilestredet Park 27
Varamedlem	Torgrim Landsverk	Langvei 135

Valgkomiteen

Janne Kristiansen	Pilestredet Park 27
Nils Sponheim	Pilestredet Park 27

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Pilehaven Boligsameiet

Sameiet består av 42 seksjoner.

Pilehaven Boligsameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986752919, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 27

Gårds- og bruksnummer:

208 933

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

Pilehaven Boligsameiet 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Vaktmesteravtale :

Styret vedtok vinteren 2020 å gjeninngå vaktmesteravtale med COOR, etter å ha brukt Rene Bygårder AS i noen år. Dette ble bestemt av praktiske årsaker, da våre nabo-borettslag/sameier på B-feltet også bruker COOR, og det nå vil være enklere å samarbeide om drifts/vedlikeholds-prosjekter med våre naboer.

Digitalisering av ringeklokke:

Styret vedtok i 2020 at den gamle porttelefonen og samtlige ringeklokker i de ulike seksjonene burde skiftes ut, ettersom det stadig måtte bestilles reparasjon fra elektriker for det gamle systemet. Pga leveranseproblemer fra leverandør Defigo, ble nytt system installert først våren 2021. Systemet er digitalt og app-basert. Høytalere koblet til ringeklokkene på utsiden av seksjonsdørene ble også skiftet ut i de fleste leilighetene. Styret har tilgjengelig høytaler til de seksjonene som ikke var tilgjengelig for felles utskiftning dersom disse ønsker å installere fungerende høytaler for egen regning.

Ny avtale med renholdsselskap:

Styret vedtok sommeren 2020 å si opp avtalen med vaskeselskapet clean houses, da vi stadig opplevde mangelfull rengjøring av fellesarealer. Styret inngikk avtale med Rene Trapper AS, og er så langt svært fornøyd med jobben de gjør.

Rens av avløpsrør:

Styret vedtok høsten 2020 å bestille rens av alle avløpsrør fra alle seksjoner. Dette ble gjennomført for første gang i Pilehaven, og er en nødvendig del av vedlikeholdet av vår felles bygning. Arbeidet ble utført av Powerclean.

Taklekkasje:

Styret startet høsten 2021 med arbeid knyttet til reparasjon av lekkasje fra takterrassen. To seksjoner i 6.etg har hatt lekkasje inn i sine leiligheter, i tillegg til at det er hull i deler av blikk-beslaget over takutspring langs murveggen. Arbeidet pågikk inn i 2022, og ble ferdigstilt april 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 646 681.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 325 273.

Resultat

Årets resultat på kr 313 205 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 439 778.

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 årsmøtet 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 300 000.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilehaven Boligsameiet.

Lån

Pilehaven Boligsameiet har lån i OBOS.

Lånet har 4,5% flytende rente.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6,15% økning av felleskostnader for 01.07.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Pilehaven Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilehaven Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CHJT-G-FFM11-SL66J-YEYPO-D31Y6-8B7VN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-28 15:10:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CHJT-G-EFMIT-SLG6J-YEYPO-D3YNG-8B7VN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

11 av 29 3521-Pirenaven-Brønnøysundreg-01-06-22.pdf



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 645 164	1 645 164	1 866 000	1 644 810
Andre inntekter	3	1 517	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 646 681	1 645 164	1 866 000	1 644 810
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 640	-12 000	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 694	-8 359	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-86 480	-84 085	-87 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-6 306	-5 842	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-274 244	-215 421	-310 000	-300 000
Forsikringer		-76 973	-68 090	-76 000	-80 100
Kommunale avgifter	9	-239 456	-236 248	-260 881	-247 204
Kostnader sameie	17	-169 786	-205 578	-196 736	-196 736
Energi/fyring	10	-142 641	-55 682	-90 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 931	-217 123	-222 000	-120 000
Andre driftskostnader	11	-104 482	-96 357	-108 000	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 325 273	-1 281 425	-1 469 117	-1 408 540
DRIFTSRESULTAT		321 409	363 739	396 883	236 270
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 112	11 686	2 500	2 500
Finanskostnader	13	-18 316	-20 738	-18 000	-18 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 203	-9 053	-15 500	-15 500
ÅRSRESULTAT		313 205	354 686	381 383	220 770
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		313 205	354 686		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	169 621	131 890
SUM ANLEGGSMIDLER		169 621	131 890
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		101	211
Forskuddsbetalte kostnader		0	55 203
Energiavregning	15	71 942	0
Driftskonto OBOS-banken		1 126 528	831 298
Sparekonto OBOS-banken		417 159	416 257
SUM OMLØPSMIDLER		1 615 730	1 302 969
SUM EIENDELER		1 785 351	1 434 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 157 602	844 397
SUM EGENKAPITAL		1 157 602	844 397
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	451 797	470 061
SUM LANGSIKTIG GJELD		451 797	470 061
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 366	16 282
Leverandørgjeld		881	50 025
Påløpte renter		99	99
Energiavregning	15	0	32 092
Annen kortsiktig gjeld	16	163 606	21 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 952	120 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 785 351	1 434 859
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	617 599	699 242

Oslo, 27.04.2022
Styret i Pilehaven Boligsameie



Marianne Sponheim

Lisbet Rotheim Den Ouden

Jon Eric Petterøe

Martin Skancke

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 KLASIFISERING 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 440 036
TV/bredbånd	205 128
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 645 164

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utgående faktura vedr. elbil	946
For mye avsatt fra 5655 i 2020	571
SUM ANDRE INNETEKTER	1 517

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 250, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 694.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 306
SUM KONSULENTHONORAR	-6 306

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-159 136
Drift/vedlikehold VVS	-57 750
Drift/vedlikehold elektro	-7 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 066
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-13 775
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 266
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-274 244

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-166 702
Renovasjonsavgift	-72 754
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 456

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 008
Andre fyringskostnader	-63 633
SUM ENERGI / FYRING	-142 641

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

Vaktmestertjenester	-33 629
Renhold ved firmaer	-63 701
Trykksaker	-764
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	1
Porto	-1 087
Bank- og kortgebyr	-3 052
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 482

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	902
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 278
Andre renteinntekter	802
SUM FINANSINNTEKTER	10 112

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 298
Andre rentekostnader	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-18 316

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-500 000
Nedbetalt tidligere	29 939
Nedbetalt i år	18 264
	-451 797
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-451 797

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Administrasjon	624
Innkrevning 3 kv	464
Innkrevning 4 kv	70 854
SUM KOSTNADER	71 942

SUM ENERGIAVREGNING **71 942**

Avregninger fra og med 01.07. - 31.12.21 er uoppgjort men vil bli avregnet i 2022

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt AGA fra 2020	-1 974
Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-147 702
Avsatt styrehonorar fra 2020	-14 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-163 606

**NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37 300 / 611 500 deler av Pilestredet Park Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park garasjeanlegg og utgjør kr 225.511

Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i garasjeanlegget er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1 / 7 del av Pilestredet Park Utomhus.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Utomhus og utgjør kr 12.662

Selskapets andel i utomhusanlegg vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i utomhusanlegg er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 3 195 / 276 328 deler av Pilestredet Park Økodrift.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjeld i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 379.426

Selskapets andel i økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameier".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjordåret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets

godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med COOR.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene trapper AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85453841. 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 slukkeutstyr 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.



Internett

Homenet er sameiets leverandør av internett, f.o.m 01.02.2021. TV-løsninger bestilles enkeltvis av beboere etter eget ønske. Spørsmål knyttet til dette kan rettes til Homenets kundetjeneste på telefon 38 99 01 00 , eller deres hjemmeside www.homenet.no

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

De 6 boligselskapene på B-feltet i Pilestredet Park har til sammen 2 strømmålere som måler felles strøm i selskapets fellesareal. Strømløseverandøren LOS leverer strøm til disse målerne. Fordelingene av kostnader skjer etter brøk som er basert på boligselskapenes areal.

Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Digitalisering av ringeklokkesystem	Defigo
	Rens av avløpsrør	PowerClean
	Reparasjoner på tak (påbegynt 2021, ferdigstilles 2022).	Sam Tak AS
2020	Utskiftning av bærekabler i heis,	
2019	Utskiftning av lamper i trappegang Fjerning av råttent treverk i espalier på nordvendt fasade/hovedinngang,	
2018	Utskiftning av nødløys/skilt for nødutgang i fellesområder Maling av fasade, trepanel på fasade, stålbjelker, rekkverk, vask av murfelt osv.	
2015	Bytte av takbelysning i fellesområdene Bytte av postkasser, rehabilitert ganger, nye dørskilt.	
2014	Lakkerte treverk, verandaer	
2013	Installert varmemålere	Entreprenør: Inergi
2010	Montert nytt låssystem	
2008	Maling av bygningen utvendig	



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 og er åpent for avstemning i 0 dager

Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 5521 **Selskapsnavn:** Pilehaven Boligsameiet

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>Torgrim Landsverk og Lisbet den Ouden 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. Årets resultat overføres til egenkapital</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 90 000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Marianne Sponheim

Styremedlem (2 skal velges)

Kari Tvilde

Martin Skancke

Varamedlem (1 skal velges)

Jon Eric Petterøe

Valgkomite (2 skal velges)

Janne Kristiansen

Nils Spnheim

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.