



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 047 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 736 487	3 733 771
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 736 487</b>	<b>3 733 771</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 912	102 760
Annen driftskostnad		2 707 950	4 194 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 814 862</b>	<b>4 296 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>921 625</b>	<b>-563 157</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 390	4 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 390</b>	<b>4 474</b>
Annen finanskostnad		207 101	138 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 101</b>	<b>138 111</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 711</b>	<b>-133 637</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		727 914	-696 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		64 750 000	64 750 000
Sum varige driftsmidler		64 750 000	64 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		43 610	
Sum finansielle anleggsmidler		43 610	0
Sum anleggsmidler		64 793 610	64 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 529	4 494
Andre fordringer		128 361	98 282
Sum fordringer		132 890	102 776
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 365	2 038 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 365	2 038 315
Sum omløpsmidler		2 062 254	2 141 092
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 400</b>	<b>5 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		18 912 856	18 184 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 912 856</b>	<b>18 184 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>18 918 256</b>	<b>18 190 342</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 585 291	8 264 207
Øvrig langsiktig gjeld		40 071 020	40 027 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 656 311</b>	<b>48 291 807</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 656 311</b>	<b>48 291 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 638	811
Leverandørgjeld		279 659	408 037
Annen kortsiktig gjeld			94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>281 297</b>	<b>408 942</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>47 937 608</b>	<b>48 700 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 360014

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 047 909  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET PILESTREDET 47  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2023



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 736 487	3 733 771
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 736 487</b>	<b>3 733 771</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		106 912	102 760
Annen driftskostnad		2 707 950	4 194 167
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 814 862</b>	<b>4 296 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>921 625</b>	<b>-563 157</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 390	4 474
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 390</b>	<b>4 474</b>
Annen finanskostnad		207 101	138 111
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>207 101</b>	<b>138 111</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-193 711</b>	<b>-133 637</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		727 914	-696 794
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTSLAGET PILESTREDET 47

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		64 750 000	64 750 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		43 610	0
Sum anleggsmidler		64 793 610	64 750 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		4 529	4 494
Sum fordringer		128 361	98 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		132 890	102 776
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 929 365	2 038 315
Sum omløpsmidler		1 929 365	2 038 315
Sum omløpsmidler		2 062 254	2 141 092
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		5 400	5 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	18 912 856	18 184 942
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>18 912 856</b>	<b>18 184 942</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>18 918 256</b>	<b>18 190 342</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 585 291	8 264 207
Øvrig langsiktig gjeld	40 071 020	40 027 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 656 311</b>	<b>48 291 807</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 656 311</b>	<b>48 291 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 638	811
Leverandørgjeld	279 659	408 037
Annen kortsiktig gjeld		94
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>281 297</b>	<b>408 942</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>47 937 608</b>	<b>48 700 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>



Organisasjonsnr: 950 047 909  
BORETTLAGET PILESTREDET 47

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

Pilestredet Nr.47 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mars - 23. mars 2023

Selskapsnummer: 555





## Velkommen til årsmøte i Pilestredet Nr.47 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 20. mars kl. 09:00 og lukker 23. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/555>

### 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 møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pilestredet Nr.47 Borettslag**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Som en generell kommentar til generalforsamlingens vedtak gjør styret oppmerksom på at det er tillatt å stemme blankt der en andelseier ønsker det, men styret vil samtidig minne om at det er kun avgitte stemmer for og mot et forslag som telles med når et vedtak skal gjøres.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Svein Storjord som møteleder.

### Forslag til vedtak

Svein Storjord velges som møteleder.

Sak 3

## 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

Bjørn Erik Braaten og Hilde Haavik er valgt.



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 0555 Årsrapport Pilestredet 47 Borettslag.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 700 iht budsjett 2023.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 700.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styre fremgår nedenfor samt styrets forslag til ny valgkomité da dagens valgkomité ikke ønsket gjenvalg.

### Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt, og styret innstilling til valgkomite.

## Roller og kandidater

### Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette G. Bernstein  
Gjenvalg
- Liv Sandnes Halvorsen  
Gjenvalg

### Valg av 1 varamedlem

Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn-Erik Braaten  
Gjenvalg

### Vedlegg

1. Innstilling valg 2023.pdf



Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Svein Storjord  
Styreleder

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bjarne Hebnes  
Nestleder

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Innstilling

Se styrets innstilling i vedlegg i sak om valg av styremedlemmer.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bente Gry Opsahl
- Georges Gaspard



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Styremedlem	Annette Bernstein	Pilestredet 47 B
Styremedlem	Liv Sandnes Halvorsen	Pilestredet 47 A
Styremedlem	Bjarne Hebnes	Pilestredet 47 C
Varamedlem	Bjørn-Erik Braaten	Pilestredet 47 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Svein Storjord	Pilestredet 47 C
Varadelegert	Bjarne Hebnes	Pilestredet 47 C

#### Valgkomiteen

Hilde Haavik	Pilestredet 47 B
Gudny Abrahamsen Rosland	Pilestredet 47 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan enklest kontaktes ved å sende en melding gjennom Vibbo, eller kan kontaktes på [styret@pilestredet47.no](mailto:styret@pilestredet47.no).

Borettslagets nettsider finnes på [vibbo.no/pilestredet47](http://vibbo.no/pilestredet47).

[www.pilestredet47.no](http://www.pilestredet47.no) leder en videre til Vibbo.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og informasjon publisert av styret. Det er også en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret, og styret anbefaler at du installerer Vibbo-appen.

Gjennom Vibbo kan en bestille grillhjørnet på takterrassen og få automatisk bekreftelse. Bestillingsløsningen viser når det er ledig/reservert. Bookingløsningen synes å fungere godt. Vi minner om at en må slette bestillingen dersom en likevel ikke skal bruke grillhjørnet.

#### Generelle opplysninger om Pilestredet Nr.47 Borettslag

Borettslaget består av 54 andelsleiligheter.

Pilestredet Nr.47 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950047909, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 214/464



Første innflytting skjedde i 1990. Tomten ble kjøpt i 1987 og er på 1 272 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Pilestredet Nr.47 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

I perioden 1.1.21 til generalforsamlingen 2022 avholdt det tidligere styret 5 møter (inkl. regnskapsmøte med OBOS) og behandlet 32 saker. I perioden generalforsamlingen 2022 til 31.12.2022 er det avholdt 7 styremøter. Styret har i denne perioden behandlet 46 saker, hvor noen saker har vært behandlet mer enn en gang. I tillegg har styret hatt løpende kontakt med forretningsfører pr. telefon og e-post gjennom året. Samarbeidet med forretningsfører er godt.

Det nye styret har samarbeidet godt i perioden, og bruker OBOS sitt styreverktøy Styreverrommet aktivt. Ved fortsatt bruk sikrer vi en bedre kontinuitet for fremtidige styrer. Styreverrommet er integrert med Vibbo-plattformen som benyttes til kommunikasjon med andelseiere og andre beboere.

### Gjennomførte tiltak/styrets aktiviteter i 2022 omfatter bl.a.:

- Forberedelse av generalforsamlingen 2022 med oppdatering av vedtekter og husordensregler, inkl. fastsettelse av regler og rutiner ifm. salg av bruksrett til garasje plass.
- Vurdering rundt låsesystemet, som videreføres uendret. Dog er ringetablåene ved alle inngangene byttet kostnadsfritt da det viste seg å være en sikkerhetsbrist i disse fra leverandørens side.
- Gjennomført maling av mellomgangene ut til takterrassene, og gulvene i søppelrommene på dugnad.
- Økt søppelkapasitet i 47B, ny vifte på samme søppelrom
- Ventilasjonsrens er utført, service på vifter for næring og bytte av vifter for boliger er utført.
- Lekkasje bak kledning/på vinduer 6003, forårsaket av balkong 7003 er utbedret.
- Formalisert sameiet mellom borettslaget og de tre næringsseksjonene mvf. 1.1.2023.
- Besluttet utbedringer av heiskomponenter etter kontroll utført av heiskontrollen. Noen mindre punkter dekkes av leverandøren som skulle vært løst ved heisoppgraderingen, øvrige punkter utføres i 2023.
- Undersøkt og håndtert sak ifm. kloakklukt fra bad/vaskerom, hvor dette må håndteres av andelseierne da styret ikke fant leverandør som ville ta rens uten forpliktelse fra hele borettslaget.
- Omlegging til elektronisk betalingsløsning for elbillading mvf. 1.1.2022



- Oppfølging økonomi, to dugnader m/container, høstfest på taket, HMS, henvendelser fra beboere m.v.

Det vises for øvrig til vedlagte oversikt over utførte tiltak senere år, samt til vedlikeholdsplanen mht. fremtidige tiltak.

## Særskilte aktiviteter ultimo 2022/overgangen 2022/23

### 1. Garasjen

Det er gjennomført en vurdering av behovet for rehabilitering av betongskader (avflassing og skader med synlig armering mv.) i garasjen. Disse er forårsaket av klorider, dvs. som følge av veisalt mv. som har blitt bragt inn i garasjen av bilene gjennom mer enn 30 år. Dette blir et større arbeid med en tilhørende kostnad stor kostnad (en-flere mill. kr) som trolig gjennomføres i 2024.

### 2. Taket

Januar 2023 var en måned med usedvanlig mye snø, og snøinndriv på loftet som alle er kjent med. Det har tidligere vært dokumentert at dette er et svakt punkt og styret vil i 2023 undersøke dette forholdet konkret og takets tilstand generelt, inkl. forslag til tiltak. Potensielt stort vedlikeholdsprosjekt som er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

### 3. Heis 47 B

Det har vært svært hyppige heisstopp i B-oppgangen gjennom 2022 og t.o.m. januar 2023, til tross for rehabiliteringen som er utført. Styret deler beboerne i B sin frustrasjon ift. problemet, som også har belastet styreleders tid. Hovedårsaken mener heisleverandøren å ha funnet i januar ifm. en slitedel knyttet til heisdørene som de ikke hadde oppdaget tidligere. På det tidspunktet dette skrives synes det som problemet er løst. Borettslaget har kun betalt for en feilretting med kr. 3.781 knyttet til dette.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 217 487 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning for næringsseksjonene, det ble budsjettet kun a konto innbetalinger.

Driftskostnadene er kr 36 445 høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak innkjøp av tilstandsrapport på garasje, samt eiendomsskatt og høyere energikostnader.

Finanskostnader er kr 84 101 høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023, budsjettet er splittet etter opprettelsen av Sameiet Pilestredet 47, der borettslaget inngår som samleseksjon bolig. Se samlet sum for kostnader sameiet i borettslagets budsjett.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til heis i borettslaget. Øvrig drift og vedlikehold er overført til sameiet og beregnet til kr 650 000.

### 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.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Kommunale avgifter med unntak av eiendomsskatt vil flyttes til sameiet for 2023, regnskap for sameiet for 2023 vil bli tilgjengelig for borettslagets andelseiere når dette foreligger. Det er samlet budsjettert med ca. kr 436 140 for kommunale avgifter i sameiet.

### Energikostnader

Energikostnader er flyttet til sameiet, fordeling etter vedtekter og brøk. Det er samlet budsjettert med 340 000 for energi og fyring for sameiet.

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

Forsikring vil flyttes til sameiet fra og med 2023, kostnaden fordeles etter sameiebrøk som tidligere har blitt gjennomført via avregning.

Det er budsjettert med kr 180 000 for forsikring for sameiet.

### Lån

Pilestredet Nr.47 Borettslag har lån i Handelsbanken,

Lånet har månedlige terminer og løper fram til 30.09.32. Per 08.02.23 er flytende rente på 4,19%. Det er tatt høyde for forventede renteøkninger i budsjett 2023.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Etter etablering av et eget sameie der borettslaget inngår som samleseksjon bolig, har forretningsførerhonoraret blitt splittet, derfor reduksjon av borettslaget pris på forretningsførsel. Borettslaget betaler etter brøk sin andel av forretningsførsel også i sameiet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **SAMEIET**

Borettslaget er medeier i sameiet Pilestredet 47. Avregning for næringsseksjonene vises i note 19 i årsregnskap 2022. Fra og med 2023 vil sameiets årsregnskap fremlegges i årsrapporten eller formidles til andelseiere når dette foreligger.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pilestredet 47

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pilestredet 47 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0955 Årsrapport Pilestredet 47 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 16. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET PILESTREDET 47 ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 732 149</b>	<b>3 111 394</b>	<b>1 732 149</b>	<b>1 780 957</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	727 914	-696 794	762 180	553 618
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -678 916	-699 401	-712 000	-659 000
Endring i depositum gjennom året		16 950		
Innsk. øremerk. bankkto	-190	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>48 808</b>	<b>-1 379 245</b>	<b>50 180</b>	<b>-105 382</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 780 957</b>	<b>1 732 150</b>	<b>1 782 329</b>	<b>1 675 575</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 062 254	2 141 092
Kortsiktig gjeld	-281 297	-408 942
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 780 957</b>	<b>1 732 150</b>



**BORETTSLAGET PILESTREDET 47**  
**ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 421 932	3 225 190	3 269 000	3 463 000
Andre inntekter	3	314 555	508 581	250 000	250 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 736 487</b>	<b>3 733 771</b>	<b>3 519 000</b>	<b>3 713 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 212	-12 760	-12 700	-14 200
Styrehonorar	5	-93 700	-90 000	-93 700	-100 700
Revisjonshonorar	6	-8 000	-6 465	-7 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 190	-100 675	-103 200	-96 390
Konsulenthonorar	7	-103 190	-30 802	-20 000	-15 000
Kontingenter		-10 800	-10 800	-10 800	-10 800
Drift og vedlikehold	8	-908 787	-2 508 050	-900 000	-200 000
Forsikringer		-167 530	-157 730	-164 000	-0
Kommunale avgifter	9	-497 244	-477 782	-442 220	-0
Energi/fyring		-323 365	-326 981	-280 000	-0
TV-anlegg/bredbånd		-305 965	-275 835	-293 000	-330 000
Andre driftskostnader	10	-279 880	-299 048	-307 000	-108 912
Kostnader sameiet					-1 928 380
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 814 862</b>	<b>-4 296 928</b>	<b>-2 633 820</b>	<b>-2 812 382</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>921 625</b>	<b>-563 157</b>	<b>885 180</b>	<b>900 618</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	13 390	4 474	0	0
Finanskostnader	12	-207 101	-138 111	-123 000	-347 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-193 711</b>	<b>-133 637</b>	<b>-123 000</b>	<b>-347 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>727 914</b>	<b>-696 794</b>	<b>762 180</b>	<b>553 618</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		727 914	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-696 794		



## BORETTSLAGET PILESTREDET 47 ORG.NR. 950 047 909, KUNDENR. 555

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	59 821 334	59 821 334
Tomt		4 928 666	4 928 666
Miljøbankkonto, øremerket		43 610	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>64 793 610</b>	<b>64 750 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 529	4 494
Forskuddsbetalte kostnader		59 077	48 470
Andre kortsiktige fordringer	14	69 284	49 812
Driftskonto OBOS-banken		721 354	592 833
Sparekonto OBOS-banken		1 208 011	1 445 482
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 062 254</b>	<b>2 141 092</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		18 912 856	18 184 942
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 918 256</b>	<b>18 190 342</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 585 291	8 264 207
Borettsinnskudd	16	39 994 600	39 994 600
Annen langsiktig gjeld	17	33 000	33 000
Avsetning bomiljøtiltak		43 420	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 656 311</b>	<b>48 291 807</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		279 659	408 037
Påløpte renter		1 638	811
Annen kortsiktig gjeld		0	94
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>281 297</b>	<b>408 942</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>66 855 865</b>	<b>66 891 092</b>



12

Pilestredet Nr.47 Borettslag

Pantstillelse	18	50 374 600	50 374 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Borettslaget Pilestredet 47

Svein Storjord/s/

Annette Bernstein/s/

Liv Sandnes Halvorsen/s/

Bjarne Hebnes/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 916 012
Eiendomsskatt	149 892
Forretningslokale	136 424
Bredbånd	103 104
Garasje	96 000
Strøm elbil	20 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 421 932</b>

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

Strøm elbil	250
Fortune Realty AS 2022	269 284
Telenor Norge AS	30 549
Miljøtilskudd	14 472
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>314 555</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 212
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 212</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 93 700.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 662, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

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

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 940
Ødegård og Lund AS	-58 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-103 190</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-310 691
Drift/vedlikehold VVS	-11 644
Drift/vedlikehold elektro	-11 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 443
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-453 546
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 410
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-303
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-908 787</b>

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

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

Eiendomsskatt	-149 929
Vann- og avløpsavgift	-233 129
Renovasjonsavgift	-114 186
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-497 244</b>

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

Container	-11 052
Driftsmateriell	-811
Lyspærer og sikringer	-3 489
Vaktmestertjenester	-157 016
Renhold ved firmaer	-97 582
Andre fremmede tjenester	-1 441
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 662
Andre kontorkostnader	-1 560
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-801
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-279 880</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	671
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 719
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>13 390</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-207 101
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-207 101</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1990	59 821 334
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>59 821 334</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.464

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

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

Fortun Realty AS, avregning 2022	69 284
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>69 284</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,79 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	1 735 793
Nedbetalt i år	678 916
	-7 585 291
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 585 291</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-39 994 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-39 994 600</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler, Biker Brothers	-33 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-33 000</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	39 994 600
Pantelån	7 585 291
<b>TOTALT</b>	<b>47 579 891</b>

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

Bygninger	59 821 334
Tomt	4 928 666
<b>TOTALT</b>	<b>64 750 000</b>

**NOTE: 19****ANDRE INNTEKTER/KORTSIKTIG FORDRINGER**

Beregning av andel felleskostnader som skal dekkes av Fortune Realty.  
Avregning i 2022

**Pilestredet 47 - Felleskostnader 2022**

Forretningsførerhonorar	103 190
Honorar og vedlikehold 1)	1 066 683
Andre driftskostnader 2)	262 059
Forsikring bygninger	167 530
Kommunale avgifter	347 315
Elektrisk energi 3)	242 524
<b>SUM</b>	<b>2 189 301</b>

1) Honorar og vedlikehold består av postene personalkostnader, styrehonorar, revisjonshonorar, konsulenthonorar, andre honorar og drift og vedlikehold.

2) Andre driftskostnader består av postene lyspærer og sikringer, vaktmestertjenester, renhold ved firmaer og andre fremmede tjenester i note 10. De øvrige postene i note 9 er ikke tatt med.

3) 75 % av totalkostnad

**AVREGNING 2022**

Fellesutgifter næringsdel (12,3 %)	269 284
Innbetalt	-200 000
<b>TIL GODE FRA FORTUNE REALTY</b>	<b>69 284</b>

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

### **Forsikringen er pr. 1.1.2023 overflyttet på Sameiet Pilestredet 47C.**

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Div. vedlikeholdstiltak:	Ventilasjonsrens, service ventilasjon næring og bytte vifter for boligene. Byttet inngangsdører til oppgangene. Maling mellomganger loft og gulv søppelrom. Oppgradering markiser på takterrassen. Vurdering av skader i garasjen.
2021	Div. mindre oppgraderinger:	Nye røykvarslere i boligene med 10 års batterilevetid. Ny løsning for innringing til garasjeport for åpning. Automatsikringer på borettslagets sikringer ifm. hovedinntak.
2021	Etablert infrastruktur for elbil lading	
2021	Utskifting heis B- og C-oppgang	Malt alle oppgangene
2020	Nytt porttelefon system	
	Utbedret blomsterkasser	



2019	Utskiftning til elektronisk nøkkelsystem	
2017 - 2018	Reparasjon/utskiftning på heis oppgang C	Skiftet simering på heismaskin pluss bremsebakker på heis oppgang C
2017 - 2018	Rens av ventilasjonsanlegget	
2017 - 2018	Rehabilitering vinduer og takterrasse	Skiftet alle vinduer i leiligheter og oppganger. Nytt dekke på takterrasse, tatt ned espalier/klatreplante
2017 - 2018	Vask av fasade og tetting av fuger	
2017 - 2018	Satt inn ventiler for lufting av fasade	
2017 - 2018	Nye nedløpsrør utenfor balkongtakene	
2017 - 2018	Malt alle balkonger utvendig,	og tak og søyler innvendig
2017 - 2018	Sjekk av brannsikring	Boligbrann As har sjekket røykvarslere, brannslukningsapparat og rømningsluker i alle leiligheter.
2016 - 2017	Betongprøver i garasjen/blomsterkasser	
2016 - 2017	Vasket garasjen	
2016 - 2017	Vedlikeholdsnøkkel 2017-22, OBOSProsjekt	
2015 - 2016	Skiftet wirere i heisen i A og C-oppgang	
2014 - 2015	Nye røkvarslere,	samt pusset opp inngangsdører i alle leiligheter
2013 - 2014	Fullført bytte av nedløpsrør,	samt skiftet råtne panelbord på balkonger. Byttet skrusikringer til automatsikringer med oververn i alle leiligheter. Bonet gulvbelegg i oppganger Vasket fasade mot Pilestredet Montert vask på takterrasse Vask av garasje. Startet arbeid med fylling av hull i bakgård. Fjernet mose/ugress på stendekket i bakgård. Flislagt deler av takterrasse. Satt opp kjøleskap og benkeskap på takterrasse. Malt listverk i oppganger. Montert metallhjørneskiner i inngangspartier. Oppstart arbeid m. bytte av nedløpsrør og råtne panelbord på balkonger. Innkjøp av puter til benker/stoler, samt putekasse på takterrasse. Montert ny kjøreport mot Pilestredet.
2012 - 2013	Diverse vedlikehold	



2011 - 2012	Diverse vedlikehold	Reparert mur og skifer på inngangsparti mot Pilestredet. Byttet låssylinder til søppelrom i B-oppgang. Skiftet ut/ service på alle slokkeapparater i leiligheter. Fjernet kastanjetre i bakgården. Malt gulv i kjelleretasje med epoxy. Malt dører og sliteflater i oppganger. Byttet garasjeport. Montert ekstra stikkontakter på takterrasse og i bakgård. Lagt varmekabel i takrenner mot Pilestredet. Malt deler av mur/blomsterkasser i bakgård.
2010 - 2011	Diverse vedlikehold	Byttet utette lyskupper over balkongtak Oljet utemøbler Malt gulv i søppelrom med epoxymaling Trimming av kastanjetre Innkjøp av gass og lavastener til gassgriller på takterrasse. Byttet råteskadet panel på balkonger mot Pilestredet. Malt gjerde/port mot barnehage Innkjøp av snerasbannere
2009 - 2010	Diverse vedlikehold	Gjennomgått brannvarslingsanlegget og kontrollert brannslukningsapparater til beboere. Beplantet områder langs gjerdet mot Welhavens gate. Utbedret nedløp langs balkongene mot Pilestredet. Utbedret taket i garasjen etter vannskade. Malt gulv i søppelrom med epoxymaling. Gjennomført kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegget.
2007 - 2008	Div vedlikehold	Malt garasje, satt opp kamera for overvåkning av fasader og inngangspartier, foretatt vurdering av ventilasjonssystem, malt opp søyler og undertak i til balkongene bakkeplan mot bakgården, satt opp gjerde i bakgård mot nabo, kjøpt solsenger til takterrasse.



## 0555 Borettslaget Pilestredet 47 – INNSTILLING TIL VALG 2023

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Leder som ikke på valg:

Svein Storjord Pilestredet 47C

#### B. Styremedlem som ikke er på valg:

Bjarne Hebnes Pilestredet 47C

#### C. Som styremedlemmer foreslås:

Liv Sandnes Halvorsen (gjenvalg) Pilestredet 47A

Annette Gutkin Bernstein (gjenvalg) Pilestredet 47B

#### D. Som varamedlem foreslås:

Bjørn-Erik Braaten (gjenvalg, 1 år) Pilestredet 47B

#### E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Svein Storjord

#### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjarne Hebnes

Oslo, 30. januar 2023  
Valgkomiteen for Borettslaget Pilestredet 47  
Hilde Haavik/Gudny Rosland

### STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL VALGKOMITÉ:

#### Som valgkomité foreslås:

Medlem: Bente Gry Opsahl (ny, 1 år) Pilestredet 47C

Medlem: Georges Gaspard (ny, 1 år) Pilestredet 47C



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 23.03.23

**Selskapsnummer:** 555 **Selskapsnavn:** Pilestredet Nr.47 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Svein Storjord velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn Erik Braaten og Hilde Haavik er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 700.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Annette G. Bernstein

Liv Sandnes Halvorsen

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Bjørn-Erik Braaten

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Svein Storjord

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Bjarne Hebnes

**Sak 8 Valg av valgkomité**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Bente Gry Opsahl

Georges Gaspard

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.