



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 275 414 | 2 019 610 |
| Sum inntekter | | 2 275 414 | 2 019 610 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 574 342 | 2 163 540 |
| Sum kostnader | | 2 711 262 | 2 300 460 |
| Driftsresultat | | -435 848 | -280 850 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 799 | 470 |
| Sum finansinntekter | | 1 799 | 470 |
| Annen finanskostnad | | | 108 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 108 |
| Netto finans | | 1 799 | 362 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -434 049 | -280 488 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -434 049 | -280 488 |
| Årsresultat | | -434 049 | -280 488 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -434 050 | -280 488 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -434 050 | -280 488 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 361 105 | 340 073 |
| Sum fordringer | | 361 105 | 340 073 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 451 083 | 879 138 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 451 083 | 879 138 |
| Sum omløpsmidler | | 812 188 | 1 219 211 |
| SUM EIENDELER | | 812 188 | 1 219 211 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|------|----------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 533 564 | 967 613 |
| Sum opptjent egenkapital | | 533 564 | 967 613 |
| Sum egenkapital | | 533 564 | 967 613 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 255 317 | 232 895 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 23 307 | 18 702 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 278 624 | 251 597 |
| Sum gjeld | | 278 624 | 251 597 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 812 188 | 1 219 210 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503684

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 372 796
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 275 414 | 2 019 610 |
| Sum inntekter | | 2 275 414 | 2 019 610 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 574 342 | 2 163 540 |
| Sum kostnader | | 2 711 262 | 2 300 460 |
| Driftsresultat | | -435 848 | -280 850 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 799 | 470 |
| Sum finansinntekter | | 1 799 | 470 |
| Annen finanskostnad | | | 108 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 108 |
| Netto finans | | 1 799 | 362 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -434 049 | -280 488 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -434 049 | -280 488 |
| Årsresultat | | -434 049 | -280 488 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -434 050 | -280 488 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -434 050 | -280 488 |



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 361 105 | 340 073 |
| Sum fordringer | | 361 105 | 340 073 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 451 083 | 879 138 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 451 083 | 879 138 |
| Sum omløpsmidler | | 812 188 | 1 219 211 |
| SUM EIENDELER | | 812 188 | 1 219 211 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 533 564 | 967 613 |
| Sum opptjent egenkapital | | 533 564 | 967 613 |



| | | |
|-------------------------------------|---------|-----------|
| Sum egenkapital | 533 564 | 967 613 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 255 317 | 232 895 |
| Annen kortsiktig gjeld | 23 307 | 18 702 |
| Sum kortsiktig gjeld | 278 624 | 251 597 |
| Sum gjeld | 278 624 | 251 597 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 812 188 | 1 219 210 |



Organisasjonsnr: 924 372 796
PILESTREDET 77-79
EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Årsmøte 2023

Pilestredet 77-79 Es

8. juni 2023

Selskapsnummer: 2972





Velkommen til årsmøte i Pilestredet 77-79 Es

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:

8. juni 2023 kl. 18:00, Fagerborg Menighetshus, Rosenborggata 3.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Pilestredet 77-79 Es



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Det foreslås at Henning Denstad velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse den avkryssede fremmøtelisten, de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås OBOS v/ Tea Linge. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2972 Pilestredet 77-79 Es Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har vært uendret fra oppstarten av sameiet i 2020. Valgkomiteen anbefaler at honoraret økes med 12% fra dags dato, til kr. 134400.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse forblir uendret på kr 120000.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse økes med 12% til kr 134400.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sammensetningen av styret er viktig for sameierne, både når det gjelder trivsel og sikring av våre felles verdier.

Styret består av en styreleder og fire styrerepresentanter. Det er også valgt en vararepresentant. Valgperioden er 2 år.

To av styrets medlemmer er på valg i år.

Årsmøtet 2022 vedtok kriterier for sammensetningen av styret som ligger til grunn for valgkomiteens arbeid. Disse kriteriene ligger tilgjengelige på Vibbo ved å søke på stikkordet «Valgkomiteen».

Årsmøtet skal også velge valgkomite. Valgkomiteen velges for ett år.

Da fristen for forslag til kandidater gikk ut 30. april, var det *ikke* innkommet noen forslag. Tilsvarende var situasjonen i 2022. Valgkomiteen legger derfor til grunn at en felles kunngjøring om valg gjennom Vibbo ikke gir ønsket resultat. Valgkomiteens medlemmer har derfor selv gjennomført aktiviteter for å nominere til vervene. Dette tiltaket har fungert godt og avdekket at flere var interesserte i styreverv.

Over halvpartene av sameierne bor i 77. For valgkomiteen er det derfor viktig å kunne foreslå en god representasjon fra 77. Det er viktig at sameierne er villig til å ta på seg ansvar både i styret og i valgkomiteen. I 2022 ble antallet i styret økt fra 3 til 5 pluss en vararepresentant. Dette var både for å sikre god forholdsmessig representasjon fra alle bygg og for at styre kunne fordele oppgaver på flere.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år :

- Carl Alexander Ly
Carl Aleksander Ly er utdannet markedsfører. Han har tidligere jobbet med finans/forsikring. Han jobber i dag innenfor psykiatrien. Carl Alexander har også vært styremedlem i sitt tidligere sameie i Hertzbergsgate 3B. Motivasjonen hans for å stille opp som kandidat som styremedlem er å kunne være med på å ivareta bygningene og opprettholde trivsel, ro og orden i sameiet.
- Marisa Tvorg
Marisa Tvorg er utdannet revisor og har jobbet innenfor økonomi i store selskaper de siste 20 årene. Hun har tidligere vært styremedlem i sitt tidligere sameie i



Welhavensgate 9. Hennes motivasjon for å stille opp som kandidat som styremedlem er å kunne være med på å ivareta byggene og trivselen i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Mobakken
Svein Mobakken er utdannet cand.real informatikk. Han har over 40 års yrkeserfaring med IT, sikkerhet og beredskap i flere store selskap, sist som sikkerhetsdirektør i Skatteetaten. Hans motivasjonen for å stille som kandidat er å kunne bidra for å få gode løsninger for beboere og bygg og sikre at styret har gode kontakter i alle bygg.

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anna Eldøy
- Kari Barlaup Vahabzadh
- Lars Haukaas



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|------------------|
| Leder | Henning Denstad | Pilestredet 79 B |
| Styremedlem | Anna T. Jahrmann Eldøy | Pilestredet 79 A |
| Styremedlem | Aud Elisabeth Norlin | Pilestredet 79 B |
| Styremedlem | Petter Hodne Steensland | Pilestredet 77 |
| Styremedlem | Shahrokh Vahabzadeh | Pilestredet 77 |
| Varamedlem | Remi Fredriksen | Pilestredet 77 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Lars Haukaas | Pilestredet 79 B |
| Svein Mobakken | Pilestredet 79 A |
| Kari Ingunn Barlaup Vahabzadeh | Pilestredet 77 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post pilestredet77-79@styrerommet.no. Se Pilestredet 77-79 Ess hjemmeside på www.vibbo.no/pilestredet-77-79 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Pilestredet 77-79 Es

Sameiet består av 94 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

216 126

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

Pilestredet 77-79 Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Etter årsmøtet i juni 2022, har styret gjennomført 9 styremøter. Referat fra disse legges ut på Vibbo.

Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere. Styremailen blir aktivt brukt til dette. Vibbo har blitt benyttet som kommunikasjonskanal internt i sameiet.

Sameiet har en rekke serviceavtaler med leverandører som følges opp. Vi har i 2022 sagt opp avtalen med Coor om leveranse av vaktmestertjenester og etter en anbudskonkurranse inngått ny avtale med Alt i vaktmestertjenester as. Avtalen med ASSA Abloy om vedlikehold av dører og låser ble sagt opp av leverandøren med virkning fra 1.1.2023. Sameiet har inntil videre ikke inngått ny serviceavtale med ny leverandør, men ser an behovet fortløpende.

Uteområdene har også i 2022 blitt vedlikeholdt og forbedret. Det gjenstår fortsatt forbedringsbehov med hensyn til utskiftning av et kirsebærtre og erstatning av døde bøkebusker.

Styret har sammen med advokater hos DLA Piper lagt ned mye arbeid for å finne en akseptabel løsning på inneklimateproblemet i sameiet, men spesielt P77. Aspelin Ramm aksepterte høsten 2022 å gjennomføre en vederlagsfri utbedring i form av screens på alle vinduer mot Stensparken og Fagerborggaten. De har også refundert alle utgifter sameiet har hatt i forbindelse med saken, bl.a. rapporten fra Sintef fra 2021. På vegne av sameiet søkte arkitekt RRA i november PBE om tillatelse til montasje av screens, og dette ble innvilget i april 2023. Tiltaket ble godkjent av sameiet på ekstraordinært årsmøte i april 2023, og arbeidet vil gjennomføres i løpet av sommeren 2023. Dette innebærer ikke en aksept av at screens vil løse varmeproblemet, så reklamasjonen er fortsatt gjeldende, men vi håper at tiltaket innebærer en tilfredsstillende forbedring for de som berøres.

Vi har fortsatt et problem med vanninnslag i garasjen, med tilhørende følgeskader. De korrigerende tiltakene fra BundeBygg har gitt noen positive resultater, men lekkasjen gir fortsatt grunnlag for bekymring. Styret vil følge opp denne saken tett, og planlegger å utbedre garasjegulvet når vannproblemet er under kontroll. Dette skal redusere problemet med støv i garasjen.

Det er behov for vedlikehold av parkettgulv i fellesområder og trappeløp. Parketten er oljet, noe som gir en myk og utsatt overflate. Spesielt de nederste trappeløpene har etter at bygget ble tatt i bruk blitt slitt. Det må avklares hvordan parketten kan vedlikeholdes på en hensiktsmessig måte til en akseptabel kostnad. Uansett er det behov for regelmessig innsetting av olje.

I forbindelse med lekkasjen fra takvinduet i P77 i 2021 ble vinduet montert på nytt. Leverandøren benyttet et sort asfaltlim i overgangen mellom vindu og vegg (finerplater), og i fjor sommer smeltet asfaltlimet og rant nedover veggen og satte stygge, mørke



merker. Dette ble påklaget og BundeBygg ba sine leverandører om å iverksette korrigerende tiltak, noe de har utført. Merkene er imidlertid fortsatt synlige, og etter utbedringen har mer asfaltlim smeltet og satt nye merker. Styret har ikke godkjent løsningen, og krevd ytterligere utbedring.

Det ble fra naboene i P81 høsten 2022 klaget over støy fra ventilasjonsanlegget i nedkjøringen til garasjen. Bjerke Ventilasjon har gått gjennom anlegget og justert innstillingene og bygget inn isolasjon, noe som har fjernet problemet. Naboene har meldt tilbake at de er meget fornøyde med løsningen.

Styret har i fjoråret fulgt opp kostnadsutviklingen nøye. Gjennom 2022 opplevde vi betydelige økninger i de løpende kostnadene. Både Oslo kommune og våre leverandører har økt prisene ytterligere for tjenester som skal leveres i 2023. Det vil si at inntektene fra innbetaling av felleskostnader ikke var tilstrekkelige for å dekke disse kostnadene, og styret besluttet, i samråd med vår forretningsfører OBOS, at felleskostnadene (ekskl. fjernvarme) måtte øke med 20 % med virkning fra 01.01.2023.

Hovedårsaken til sameiets overforbruk i 2022, var et uventet krav fra Oslo Kommune om etterbetaling av vann og avløp for 2020 og 2021. Sammen med et for lavt budsjett (basert på kostnadene i 2021 som var for lave), ga det alene et negativt avvik på 280.000 kroner. Samlet sett er sameiets økonomi etter styrets vurdering solid og under god kontroll. Styret arbeider uansett for å optimalisere kostnadsnivået ytterligere gjennom 2023.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avsetning til fjernvarme som ikke skal føres i resultatregnskapet, men avregnes i balansen.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og høyere utgifter knyttet til drift- og vedlikehold enn budsjettet. I avsetningen til energi/fyring er kostnaden satt for høyt grunnet avsetning til fjernvarme som avregnes i balansen.

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.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 533 564.



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, mens 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 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 Pilestredet 77-79 Es.

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 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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 inneholder 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 033 790 | 2 013 780 | 2 558 000 | 2 465 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 69 544 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 172 080 | 5 830 | 0 | 75 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 275 414 | 2 019 610 | 2 558 000 | 2 540 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -16 920 | -17 000 | -17 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -120 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 250 | -10 670 | -8 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -104 683 | -101 733 | -105 000 | -110 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -105 687 | -13 567 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -664 467 | -817 812 | -475 000 | -650 000 |
| Forsikringer | | -129 976 | -110 358 | -125 000 | -142 928 |
| Kommunale avgifter | 9 | -729 247 | -298 055 | -450 000 | -571 000 |
| Energi/fyring | 10 | -198 597 | -180 341 | -725 000 | -160 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -328 690 | -301 884 | -310 000 | -348 336 |
| Andre driftskostnader | 11 | -303 746 | -329 120 | -308 000 | -360 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 711 262 | -2 300 460 | -2 658 000 | -2 504 264 |
| DRIFTSRESULTAT | | -435 849 | -280 850 | -100 000 | 35 736 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 1 799 | 470 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -108 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 1 799 | 362 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -434 050 | -280 488 | -100 000 | 35 736 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -434 050 | -280 488 | | |



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

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|------|----------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 313 | 5 031 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 96 997 | 89 146 |
| Energjavregning | 13 | 255 795 | 245 896 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 451 083 | 879 138 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 812 188 | 1 219 210 |
| SUM EIENDELER | | 812 188 | 1 219 210 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 533 564 | 967 613 |
| SUM EGENKAPITAL | | 533 564 | 967 613 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 23 307 | 18 702 |
| Leverandørgjeld | | 255 317 | 232 895 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 278 624 | 251 597 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 812 188 | 1 219 210 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 02.05.2023

Styret i Pilestredet 77-79 Eierseksjonssameie

Henning Denstad /s/

Anna T. Jahrmann Eldøy /s/

Aud Elisabeth Norlin /s/

Petter Hodne Steensland /s/

Shahrokh Vahabzadeh /s/



INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 520 064 |
| TV/internett | 290 280 |
| Garasjeplass | 122 400 |
| Ventilasjon | 51 696 |
| Felleskostnader | 49 350 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 033 790 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Utlegg, Pilestredet 77-79 AS | 172 080 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 172 080 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 920 |

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 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|-----------------|
| Juridisk bistand, DLA Piper Norway DA | -66 295 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 208 |
| Vurdering inneklima, SINTEF AS | -26 184 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -105 687 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -120 413 |
| Drift/vedlikehold VVS | -96 680 |
| Drift/vedlikehold elektro | -15 190 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -82 902 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -112 003 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -125 535 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -91 523 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -16 222 |
| Egenandel forsikring | -4 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -664 467 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -480 227 |
| Renovasjonsavgift | -249 020 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -729 247 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -149 013 |
| Fjernvarme | -49 584 |
| SUM ENERGI / FYRING | -198 597 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -6 700 |
| Container | -13 863 |
| Vaktmestertjenester | -136 915 |
| Vakthold | -1 723 |
| Renhold ved firmaer | -104 854 |
| Snørydding | -14 148 |
| Gressklipping | -18 252 |
| Andre fremmede tjenester | -1 230 |
| Trykksaker | -1 273 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790 |
| Andre kontorkostnader | -325 |
| Telefon, annet | -375 |
| Bank- og kortgebyr | -3 300 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -303 746 |

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 927 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 872 |
| SUM FINANSINTEKTER | 1 799 |

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -623 570 |
| SUM INTEKTER | -623 570 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Administrasjon | 43 875 |
| Fjernvarme | 835 488 |
| SUM KOSTNADER | 879 363 |

3

SUM ENERGIAVREGNING**255 795**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7264616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

Selskapsnummer: 2972 **Selskapsnavn:** Pilestredet 77-79 Es

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
E-post: oef@obos.no

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