



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 719 146  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 21 OSLO  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 08.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 613 000	1 491 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 613 000</b>	<b>1 491 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 333 311	1 462 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 333 311</b>	<b>1 462 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>279 689</b>	<b>28 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 615	8 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 615</b>	<b>8 700</b>
Annen finanskostnad		66	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 549</b>	<b>8 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 238	37 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		37 862	36 091
Sum varige driftsmidler		37 862	36 091
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 862	36 091
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		70 028	68 619
Sum fordringer		70 028	68 619
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		463 969	225 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		463 969	225 668
Sum omløpsmidler		533 997	294 287
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 859</b>	<b>330 378</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		471 046	180 808
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>471 046</b>	<b>180 808</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>471 046</b>	<b>180 808</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 339	105 766
Annen kortsiktig gjeld		33 474	43 804
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>100 813</b>	<b>149 570</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>100 813</b>	<b>149 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>571 859</b>	<b>330 378</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534552

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 719 146  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PILESTREDET PARK 21 OSLO  
Forretningsadresse: Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 996 719 146  
PILESTREDET PARK 21 OSLO

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 613 000	1 491 550
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 613 000</b>	<b>1 491 550</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 333 311	1 462 608
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 333 311</b>	<b>1 462 608</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>279 689</b>	<b>28 942</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 615	8 700
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 615</b>	<b>8 700</b>
Annen finanskostnad		66	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>66</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 549</b>	<b>8 700</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 238	37 642
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>



Organisasjonsnr: 996 719 146  
PILESTREDET PARK 21 OSLO

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		37 862	36 091
Sum varige driftsmidler		37 862	36 091

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		37 862	36 091
-------------------	--	--------	--------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		70 028	68 619
Sum fordringer		70 028	68 619

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		463 969	225 668
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		463 969	225 668

Sum omløpsmidler		533 997	294 287
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 859</b>	<b>330 378</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		471 046	180 808



Sum opptjent egenkapital	471 046	180 808
Sum egenkapital	471 046	180 808
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	67 339	105 766
Annen kortsiktig gjeld	33 474	43 804
Sum kortsiktig gjeld	100 813	149 570
Sum gjeld	100 813	149 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	571 859	330 378



Organisasjonsnr: 996 719 146  
PILESTREDET PARK 21 OSLO

**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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Pilestredet Park 21 Oslo

Digitalt årsmøte avholdes 11. juni - 16. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Pilestredet Park 21 Oslo. Avstemningen åpner 11. juni kl. 09:00 og lukker 16. juni kl. 18:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7326>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder digitalt møte
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Pilestredet Park 21 Oslo**

Kan Cao

Espen Høigaard Bjerke

Sonja Cao

Tove Andersen Mar

Gonzalo V. Risso Peluffo



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 møteleder digitalt møte**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Terje Sørhuus fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder og vil gjennom møteperioden, og vil besvare spørsmål/kommentarer i samarbeid med styret.

**Forslag til vedtak**

Terje Sørhuus velges til møteleder i elektronisk årsmøte



Sak 3

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Øystein Dyb foreslås som protokollvitne

**Forslag til vedtak**

Øystein Dyb ble valgt til å signere protokollen



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport og regnskap 2020 .pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kan Cao	Christies Gate 11
Styremedlem	Espen Høigaard Bjerke	Ringeriksveien 338
Styremedlem	Sonja Cao	Pilestredet Park 21
Styremedlem	Tove Andersen Mar	Seilduksgata 27 A
Styremedlem	Gonzalo V. Risso Peluffo	Pilestredet Park 21

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Pilestredet Park 21 Oslo

Sameiet består av 51 seksjoner.

Pilestredet Park 21 Oslo er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996719146, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet Park 21

Gårds- og bruksnummer: 208/947

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pilestredet Park 21 Oslo 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 ERNST & YOUNG AS.

### Styrets arbeid

Styret har forestått ordinær drift gjennom året. Saker vedrørende økonomi, drift, vedlikehold og HMS har vært behandlet fortløpende. Det har blitt foretatt skadedyrsanering av Pelias Norsk Skadedyrkontroll i hele bygget etter at flere seksjonseiere meldte om funn av skjeggkre. Tilbakemelding etter sanering var at forekomst av skjeggkre ikke var et utbredt problem i bygget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 613 000.  
Dette er iht. budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 333 311.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til oppvarming.

### Resultat

Årets resultat på kr 290 238 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 433 184.  
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.  
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.  
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pilestredet Park 21 Oslo.



Pilestredet Park 21 Oslo

## **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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Pilestredet Park 21 Oslo

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilestredet Park 21 Oslo som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 1. juni 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Pilestredet Park 21 Oslo

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 23

2

Pemneo Dokumentnøkkel: XIN/KO-CH666-X2ALE-KY0BS-GMUKS-OP2K7



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-06-01 08:56:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: X1WKO-CH666-X2ALE-KY0BS-GMUKS-OP2K7

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).

### 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/validate>



Pilestredet Park 21 Oslo

## PILESTREDET PARK 21 OSLO ORG.NR. 996 719 146, KUNDENR. 7326

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 613 000	1 491 550	1 613 000	1 610 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 613 000</b>	<b>1 491 550</b>	<b>1 613 000</b>	<b>1 610 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-6 500	-7 000	-7 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-98 990	-96 200	-99 000	-102 000
Konsulenthonorar	4	-8 190	-12 940	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	5	-133 358	-92 144	-208 000	-90 000
Forsikringer		-85 079	-75 693	-85 000	-96 000
Kommunale avgifter	6	-326 609	-301 566	-327 000	-331 000
Kostnader sameie	11	-64 398	-54 436	-66 000	-70 000
Energi/fyring	7	-287 365	-484 572	-484 000	-465 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 032	-227 862	-232 000	-235 000
Andre driftskostnader	8	-90 790	-110 194	-108 200	-106 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 333 311</b>	<b>-1 462 608</b>	<b>-1 628 500</b>	<b>-1 514 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>279 689</b>	<b>28 942</b>	<b>-15 500</b>	<b>96 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	10 615	8 700	1 000	1 000
Finanskostnader	10	-66	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>10 549</b>	<b>8 700</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>290 238</b>	<b>37 642</b>	<b>-14 500</b>	<b>97 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 238	37 642		



Pilestredet Park 21 Oslo

**PILESTREDET PARK 21 OSLO**  
**ORG.NR. 996 719 146, KUNDENR. 7326**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	37 862	36 091
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 862</b>	<b>36 091</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		60	70
Forskuddsbetalte kostnader		69 968	68 549
Driftskonto OBOS-banken		461 368	223 079
Sparekonto OBOS-banken		2 601	2 589
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>533 997</b>	<b>294 287</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>571 859</b>	<b>330 378</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		471 046	180 808
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>471 046</b>	<b>180 808</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 474	43 804
Leverandørgjeld		67 339	105 766
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>100 813</b>	<b>149 570</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>571 859</b>	<b>330 378</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	199 165	260 978

Oslo 20.05.2021

Oslo i Pilestredet Park 21 Oslo

Kan Cao/s/

Espen Høigaard Bjerke/s/

Sonja Cao/s/

Tove Andersen Mar/s/

Gonzalo V. Risso Peluffo/s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	952 160
Fjernvarme	399 656
TV/bredbånd	228 000
Felleskostnader næring	33 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 613 000</b>

## NOTE: 3

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

## NOTE: 4

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 190
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 190</b>



Pilestredet Park 21 Oslo

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-93 771
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 686
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 901
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-133 358</b>

**NOTE: 6**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-209 041
Renovasjonsavgift	-117 568
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-326 609</b>

**NOTE: 7**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 773
Fjernvarme	-227 592
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-287 365</b>

**NOTE: 8**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-75 963
Snørydding	-11 372
Trykksaker	-238
Porto	-641
Bank- og kortgebyr	-2 576
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-90 790</b>

**NOTE: 9**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 982
Andre renteinntekter	212
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>10 615</b>

**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-66
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-66</b>



Pilestredet Park 21 Oslo

**NOTE: 11**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3980 / 145339 deler av Pilestredet Park Økodrift

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Pilestredet Park Økodrift og utgjør kr 199 165.

Selskapets andel i Pilestredet Park Økodrift vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Pilestredet Park Økodrift er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon

### Styret

Styret kan kontakte på [pilestredetpark21@styrerommet.no](mailto:pilestredetpark21@styrerommet.no) eller via beboerportalen Vibbo.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86491635. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 lekkeplassutstyr. 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Innstilling**

Sittende styret 2 år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Kan Cao**

**Valg av 4 Styremedlem** Velges for 2 år

**Espen Høigaard Bjerke**

**Gonzalo V. Risso Peluffo**

**Sonja Cao**

**Tove Andersen Mar**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.