



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2023

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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 676 950	3 569 841
Sum inntekter		3 676 950	3 569 841
Kostnader			
Lønnskostnad		142 624	138 061
Annen driftskostnad		2 031 640	2 011 049
Sum kostnader		2 174 264	2 149 110
Driftsresultat		1 502 686	1 420 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 579	1 084
Sum finansinntekter		1 579	1 084
Annen finanskostnad		442 832	292 977
Sum finanskostnader		442 832	292 977
Netto finans		-441 253	-291 894
Ordinært resultat før skattekostnad		1 061 433	1 128 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 061 433	1 128 837
Årsresultat		1 061 433	1 128 837
Totalresultat		1 061 433	1 128 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 433	1 128 837
Sum overføringer og disponeringer		1 061 433	1 128 837



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		170 039 717	170 000 725
Sum varige driftsmidler		170 039 717	170 000 725
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 909	1 893
Sum finansielle anleggsmidler		1 909	1 893
Sum anleggsmidler		170 041 626	170 002 618
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		469 013	437 858
Sum fordringer		469 013	437 858
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 498	591 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 498	591 745
Sum omløpsmidler		981 511	1 029 603
SUM EIENDELER		171 023 137	171 032 221

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		121 464 429	120 402 996
Sum opptjent egenkapital		121 464 429	120 402 996
Sum egenkapital		121 470 329	120 408 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 249 215	16 152 589
Øvrig langsiktig gjeld		33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld		49 215 215	50 118 589
Sum langsiktig gjeld		49 215 215	50 118 589
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 468	1 683
Leverandørgjeld		250 405	476 669
Annen kortsiktig gjeld		83 720	26 385
Sum kortsiktig gjeld		337 593	504 736
Sum gjeld		49 552 808	50 623 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 023 137	171 032 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517930

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 670
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2
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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2023

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 676 950	3 569 841
Sum inntekter		3 676 950	3 569 841
Kostnader			
Lønnskostnad		142 624	138 061
Annen driftskostnad		2 031 640	2 011 049
Sum kostnader		2 174 264	2 149 110
Driftsresultat		1 502 686	1 420 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 579	1 084
Sum finansinntekter		1 579	1 084
Annen finanskostnad		442 832	292 977
Sum finanskostnader		442 832	292 977
Netto finans		-441 253	-291 894
Ordinært resultat før skattekostnad		1 061 433	1 128 837
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 061 433	1 128 837
Årsresultat		1 061 433	1 128 837
Totalresultat		1 061 433	1 128 837
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 061 433	1 128 837
Sum overføringer og disponeringer		1 061 433	1 128 837



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTSLAGET STUDIO PILESTREDET 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		170 039 717	170 000 725
Sum varige driftsmidler		170 039 717	170 000 725

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 909	1 893
Sum finansielle anleggsmidler		1 909	1 893

Sum anleggsmidler		170 041 626	170 002 618
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		469 013	437 858
Sum fordringer		469 013	437 858

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		512 498	591 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		512 498	591 745

Sum omløpsmidler		981 511	1 029 603
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		171 023 137	171 032 221
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 900	5 900
Sum innskutt egenkapital		5 900	5 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	121 464 429	120 402 996
Sum opptjent egenkapital	121 464 429	120 402 996
Sum egenkapital	121 470 329	120 408 896
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 249 215	16 152 589
Øvrig langsiktig gjeld	33 966 000	33 966 000
Sum annen langsiktig gjeld	49 215 215	50 118 589
Sum langsiktig gjeld	49 215 215	50 118 589
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 468	1 683
Leverandørgjeld	250 405	476 669
Annen kortsiktig gjeld	83 720	26 385
Sum kortsiktig gjeld	337 593	504 736
Sum gjeld	49 552 808	50 623 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	171 023 137	171 032 221



Organisasjonsnr: 988 802 670
BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2

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

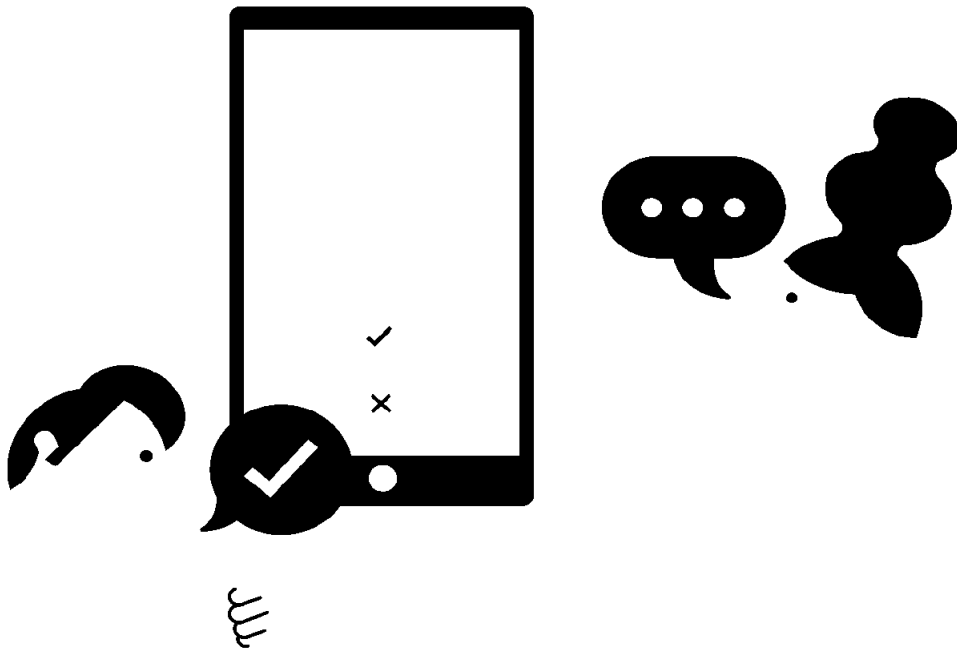
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

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

Studio Pilestredet 2 Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 16. juni 2023

Selskapsnummer: 5654





Velkommen til årsmøte i Studio Pilestredet 2 Brl.

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 8. juni kl. 18:00 og lukker 16. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5654>

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.

BEBOERMØTE:

Det vil være et beboermøte 13 juni kl:18:00 ved St. olavs gate 21b, 0165 Oslo. Der vil det bli en gjennomgang av innkallingen og de som er får valg får presentert seg. Ønsker man å avlegge manuelle stemmer, så kan de leveres til styret.

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. Installasjon av fiber
7. Felles TV avtale
8. Fastsettelse av honorar til styret for 2022–2023
9. Valg av tillitsvalgte
10. Fastsettelse av honorar til styremedlemmene for 2023–2024



Med vennlig hilsen,
Styret i Studio Pilestredet 2 Brl.



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

OBOS er valgt.

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

De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses 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

OBOS er valgt til å føre protokollen. Ola Stene-Johansen er valgt som protokollvitne.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

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.

Vedlegg

1. 5654 Årsrapport til styrerommet.no med berretning .pdf

Sak 6

Installasjon av fiber

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere tilbud på fiber og gjennomgår disse på årsmøtet. Disse blir lagt ut på Vibbo i etterkant av møtet. Basert på denne informasjonen ønsker styret en avstemning på hva eierne mener om valg av internett- løsning videre.



Forslag til vedtak 1

Ønsker installasjon av fiber. Styret går videre med forhandlinger og valg av fiber-leverandør

Forslag til vedtak 2

Ønsker ikke installasjon av fiber. Styret går videre med forhandlinger og valg av internett-leverandør

Sak 7

Felles TV avtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en ny avstemning på om eierne ønsker en kollektiv tv-avtale videre eller ikke.

Forslag til vedtak 1

Ønsker kollektiv tv-avtale. Styret går videre med forhandlinger og valg av leverandør

Forslag til vedtak 2

Ønsker ikke kollektiv tv-avtale. Styret avslutter kollektiv tv-avtale.

Sak 8

Fastsettelse av honorar til styret for 2022–2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har behandlet spørsmålet om forslag til honorar til styret for 2022–2023.

Valgkomiteen har vedtatt forslag til honorar til styret, ref. utdrag fra vedtekter og retningslinjer gjengitt nedenfor.

Fra borettslagets vedtekter paragraf 8-1:

(4) Etter forslag fra valgkomiteen tilkjenner Generalforsamlingen årlig styret et honorar. Styrets valgte medlemmer bestemmer selv fordelingen av honoraret.

Fra Retningslinjer for valgkomite i borettslaget Studio Pilestredet 2

(Vedtatt på generalforsamling 15.05.2018, endring vedtatt på generalforsamling 14.05.2019.):

Forslag til honorar til styret



Valgkomiteens oppgave er å legge frem forslag til honorar til styret for generalforsamlingen. Valgkomiteen skal konferere med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget.

Presentasjon av innstillingen til valgkomiteen

- *Valgkomiteens skal levere sin innstilling til borettslagets forretningsfører innen den fristen styret har satt.*
- *Valgkomiteen offentliggjør sin innstilling i innkallingen til borettslagets generalforsamling.*
- *Valgkomiteen kan i tillegg sende ut egen informasjon om innstillingen.*
- *Valgkomiteens forslag til honorar til styret offentliggjøres også i innkallingen.*

Valgkomiteens vedtak

Valgkomiteen har konferert med styret om arbeidsmengde og andre relevante forhold som legges til grunn for forslaget til styrehonorar for 2022–2023. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret i utgangspunktet holdes på samme nivå som tidligere år, og at styrehonoraret KPI-justeres på samme måte som de to tidligere årene. KPI-justeringen januar 2022–januar 2023 gir et styrehonorar på kr 133 800.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret på kr 133 800 for 2022–2023.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende personer til valg av tillitsvalgte på ordinær generalforsamling våren 2023

Forslag til 1 styreleder (velges for 1 år)

1. Torbjørn Pettersen

- 932 08 082
- holm.m.consulting@gmail.com
- Gladvoll terrasse 2, 1168 Oslo

Valgkomiteen innstiller Torbjørn Pettersen som ekstern styreleder for 2023–2024. Se vedlagte CV:

[https://styrerommet.no/attachments/5654/download/ZZZlic6nc1r50f3bb888ac/20230326%20CV%20ifm%](https://styrerommet.no/attachments/5654/download/ZZZlic6nc1r50f3bb888ac/20230326%20CV%20ifm%20)



Ved valg av ekstern styreleder følger det et formidlingshonorar og et på forhånd avtalt styrelederhonorar.

Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS:

Dette er en engangsutbetaling når kandidat er valgt. Prisen er kr 23125 inkl. mva.

Styrelederhonorar for ett år (2023–2024):

kr 108300, utbetales kvartalsvis

Forslag til 2 styremedlemmer (velges for 2 år)

1. Rasa Pelanis

- 983 60 764
- rasa.banse@icloud.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 407 (H0408, andel 53)

2. Andreas Doppelmayr

- 481 86 832
- doppelmayr@gmail.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 205 (H0210, andel 21)

Forslag til 4 varamedlemmer (velges for 1 år)

Rekkefølgen for varamedlemmer er rangert.

1. Synnøve Torske

- 482 80 866
- synnoevet@gmail.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 314 (H0303, andel 44)

2. Steinar Hernes

- 913 52 377
- s.hernes@online.no
- Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)

3. Norunn Torheim

- 971 58 537
- ntorheim@gmail.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 208 (H0207, andel 24)



4. Nora Dahle Kittelsen

- 481 19 939
- no.dahle@gmail.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 116 (H0101, andel 16)

Forslag til 3 medlemmer til valgkomiteen (velges for 1 år)

1. Ane Cecilie Havgar Løchting

- 474 14 398
- ane@havgar.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 212 (H0203, andel 28)

2. Mille Paasche-Aasen

- 416 38 087
- millepaa@gmail.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 111 (H0106, andel 11)

3. Øystein Gundersen

- 951 43 788
- oystein.gundersen@nordr.com
- Pilestredet Park 15, leilighet 308 (H0309, andel 38)

Om valgkomiteens arbeid 2022–2023

Valgkomiteens medlemmer:

- Øystein Gundersen (leder)
- Ane Havgar Løchting
- Mille Paasche-Aasen

Valgkomiteen har hatt 6 møter i tillegg til dialog på telefon, e-post og SMS i denne perioden. I forbindelse med innstilling av ekstern styreleder har valgkomiteen innhentet pristilbud og forslag til kandidater fra seks formidlere, intervjuet kandidater og gjennomført referansesjekker.

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Doppelmayr
- Rasa Pelanis

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1. Synnøve Torske
- 2. Steinar Hernes
- 3. Norunn Torheim
- 4. Nora Dahle Kittelsen

Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Ane Cecilie Havgar Løchting
- Mille Paasche-Aasen
- Øystein Gundersen

Vedlegg

1. 20230326 CV ifm ekstern styreleder.pdf

Sak 10

Fastsettelse av honorar til styremedlemmene for 2023–2024**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomiteen har behandlet spørsmålet om forslag til honorar til styremedlemmene for 2023–2024. Valgkomiteen har vedtatt forslag til honorar til styret, ref. utdrag fra vedtekter og retningslinjer gjengitt i sak 8.

Sak 10 forutsetter at Torbjørn Pettersen er valgt som ekstern styreleder i sak 9.

Valgkomiteens vedtak



Valgkomiteen foreslår å fastsette styrehonorar for 2023–2024 forskuddsvis fordi styrelederhonoraret allerede er fastsatt. Valgkomiteen foreslår at styrehonoraret til styremedlemmene holdes på nesten samme nivå som tidligere år (forutsatt at den interne fordelingen i styret har vært 50 % av det totale honoraret til styreleder og 50 % til fordeling mellom styremedlemmene).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 60 000 for 2023–2024.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emma Evensen Lie Olsen	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Rasa Pelanis	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Ola Stene-Johansen	Sofies Gate 6 B
Styremedlem	Ola Kristiansen Varpe	Pilestredet Park 15
Styremedlem	Elise Wedde	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Nora Dahle	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Andreas Doppelmayr	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Steinar Hernes	Pilestredet Park 15
Varamedlem	Synnøve Torske	Pilestredet Park 15

Valgkomiteen

Øystein Gundersen	Pilestredet Park 15
Ane Cecilie Havgar Løchting	Pilestredet Park 15
Mille Paasche-Aasen	Pilestredet Park 15

Kontaktinformasjon

Styret

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 Studio Pilestredet 2 Brl.

Borettslaget består av 57 andelsleiligheter.

Studio Pilestredet 2 Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988802670, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

208 948

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.

Studio Pilestredet 2 Brl. 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Grunnet kraftig prisstigning på kommunale avgifter, forsikring og andre driftstjenester måtte styret øke fellesutgiftsposten med 30%. Styret har derfor forsøk å unngå unødvendig pengebruk til andre formål som har kommet inn som ønsker fra eiere. Det har likevel vært noen utgifter som må tas:

- Bytte av defekte utelamper i felles bakgård. Denne kostnaden er PP14 med å betale for.
- Bestilt installasjon av manglende vannmålere
- Utbedring av defekt vifte i fjernvarmerommet
- Løpende vedlikehold av fjernvarme
- Løpende vedlikehold av heis

Det ble avholdt dugnad med godt oppmøte 10. mai 2023 hvor særlig uteområdet ble prioritert.

I en krevende økonomisk periode er det ekstra viktig fremover at det tas riktige beslutninger for hvilke vedlikeholdsprosjekter som skal påbegynnes, og hvilke avtaler vi skal avslutte, endre og tilknytte oss. Derfor synes det nåværende styret det er lurt av valgkomiteen å innstille en profesjonell styreleder for å lede styrearbeidet fremover. Så vil det være opp til GF23 om dette er ønskelig å gå videre med.



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 3 676 950** noe høyere enn budsjettet pga mer innkrevende i felleskostnader

Driftskostnadene er **kr 2 174 264** og skyldes i hovedsak lavere kostand i kommunale avgifter se note 8.

Finanskostnader er **441 253**, og er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter.

Resultat

Årets resultat **kr 1 061 433** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler **kr 643 918** (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. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed 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 Studio Pilestredet 2 Brl..

Lån

Studio Pilestredet 2 Brl. Har 2 lån i OBOS Banken . For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 30 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Studio Pilestredet 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 utilsiktede feil.

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>



BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	524 867	341 736	524 867	643 918
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 061 433	1 128 837	1 075 000	1 044 500
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	74 377	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-903 374	-1 021 726	-953 000
Innsk. øremerk. bankkto		-16	-4	
Økning egenkapital i fellesanlegg		-38 992	1 646	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	119 051	183 130	122 000	194 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	643 918	524 866	646 867	838 418
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	981 511	1 029 603		
Kortsiktig gjeld	-337 593	-504 736		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	643 918	524 867		

BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 213 874	1 120 177	1 106 532	1 243 164
Innkrevde felleskostnader	2	2 463 076	2 449 664	2 391 468	2 968 836
Andre inntekter		0	0	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 676 950	3 569 841	3 638 000	4 352 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 061	-18 000	-19 000
Styrehonorar	4	-124 999	-121 000	-123 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-8 838	-11 721	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-110 193	-107 088	-111 000	-116 000
Konsulenthonorar	6	-11 690	-21 792	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-298 187	-156 739	-280 000	-280 000
Forsikringer		-269 233	-247 700	-259 000	-294 000
Kommunale avgifter	8	-549 030	-676 996	-673 000	-1 022 000
Kostnader sameie	21	-56 674	-97 403	-100 000	-100 000
Energi/fyring	9	-149 707	-135 139	-100 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 655	-317 693	-325 000	-350 000
Andre driftskostnader	10	-238 434	-238 779	-253 500	-260 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 174 264	-2 149 110	-2 263 000	-2 726 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 502 686	1 420 731	1 375 000	1 625 500
DRIFTSRESULTAT		1 502 686	1 420 731	1 375 000	1 625 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 579	1 084	0	0
Finanskostnader	12	-442 832	-292 977	-300 000	-581 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-441 253	-291 894	-300 000	-581 000
ÅRSRESULTAT		1 061 433	1 128 837	1 075 000	1 044 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 061 433	1 128 837		



BORETTLAGET STUDIO PILESTREDET 2 ORG.NR. 988 802 670, KUNDENR. 5654

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	144 458 350	144 458 350
Tomt		25 492 650	25 492 650
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	88 717	49 725
Øremerkede bankinnskudd	22	1 909	1 893
SUM ANLEGGSMIDLER		170 041 626	170 002 618
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 230	2 954
Forskuddsbetalte kostnader		91 601	82 168
Andre kortsiktige fordringer	14	166 015	152 851
Energiavregning	18	187 167	199 884
Driftskonto OBOS-banken		511 968	591 220
Sparekonto OBOS-banken		530	525
SUM OMLØPSMIDLER		981 511	1 029 603
SUM EIENDELER		171 023 137	171 032 221
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 59		5 900	5 900
Annen egenkapital	15	121 464 429	120 402 996
SUM EGENKAPITAL		121 470 329	120 408 896
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 249 215	16 152 589
Borettsinnskudd	17	33 966 000	33 966 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 215 215	50 118 589
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		83 860	26 525
Leverandørgjeld		250 405	476 669
Påløpte renter		3 467	1 682
Annen kortsiktig gjeld	19	-140	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		337 593	504 736



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		171 023 137	171 032 221
Pantstillelse	20	171 854 000	171 854 000
Garantiansvar	21	282 502	379 426

Oslo, 27.02.2023

Styret i Borettslaget Studio Pilestredet 2

Emma Evensen Lie Olsen /S/ Rasa Pelanis /S/ Ola Stene-johansen /S/

Ola Kristiansen Varpe /S/ Elise Wedde /S/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via



balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 097 648
Telenor	279 756
Eiendomsskatt	71 272
Bod	14 400
Kapitalkostnader på IN-lån	1 169 931
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 943
Overført til kapitalkostnader	-1 213 874
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 463 076

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 124 999.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 838.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 690
SUM KONSULENTHONORAR	-11 690

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 297
Drift/vedlikehold VVS	-176 406



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 183
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 301
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-298 187

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-71 299
Vann- og avløpsavgift	-255 758
Renovasjonsavgift	-221 973
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-549 030

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-105 228
Andre fyringskostnader	-44 478
SUM ENERGI / FYRING	-149 707

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 356
Vaktmestertjenester	-90 078
Renhold ved firmaer	-113 472
Snørydding	-16 748
Andre fremmede tjenester	-1 077
Telefon, annet	-2 675
Bank- og kortgebyr	-3 028
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 434

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	675
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	805
Andre renteinntekter	78
SUM FINANSINNTEKTER	1 579

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-391 576
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-50 584
Renter på leverandørgjeld	-672
SUM FINANSKOSTNADER	-442 832

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

Kostpris/bokført verdi 2006	144 458 350
SUM BYGNINGER	144 458 350

Tomten er kjøpt.

Gnr.208/bnr.948

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**

Avregningskonto IN-lån	18 032
Avsatt viderefakturert renovasjon 2022 - Studio Pilestredet 1 Bs	147 983
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	166 015

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	57 352 730
Egenkapital fra IN tidligere	112 328 133
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-48 216 434
SUM ANNEN EGENKAPITAL	121 464 429

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	180 515
Nedbetalt i år	81 076
	-1 738 409

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.12 var 4,15 %. Løpetid 30 år.

Opprinnelig, 2006	-136 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 338 763
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	822 298



Nedbetalt tidligere, IN	112 328 133
Nedbetalt i år, IN	0
	-13 510 806

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 249 215**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006	-33 966 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 966 000****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-785 610
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER **-785 610****KOSTNADER**

Administrasjon	36 613
----------------	--------

Fjernvarme	896 757
------------	---------

SUM KOSTNADER **933 369**

Leie av målerutstyr 2023	39 408
--------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING **187 167**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	140
---------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **140****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 966 000
-----------------	------------

Pantelån	15 249 215
----------	------------



Beregnete IN-forpliktelser	64 111 699
TOTALT	113 326 914

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

Bygninger	144 458 350
Tomt	25 492 650
TOTALT	169 951 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 3,72 % etter arealbrøk av Sameiet Pilestredet Park Økodrift (PPØ)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i PPØ.

Selskapets andel i PPØ vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i PPØ 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.

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som

generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565903. 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. 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. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **[forfallsdato]** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Torbjørn Pettersen

m: +47 932 08 082

e: holm.m.consulting@gmail.com



BESKRIVELSE

Torbjørn Pettersen har erfaring fra ledelse, organisasjonsutvikling og forbedringsprosesser i offentlig og privat sektor. Torbjørn har erfaring fra styrearbeid og styreledelse i arbeidstakerorganisasjon, privat aksjeselskap, ideell organisasjon og boligsameie. Han har lang erfaring fra Forsvaret og noen år i det private næringsliv som daglig leder og konsulent.

Torbjørn har erfaring som ekstern styreleder i fire boligsameier/boligaksjeselskap i Oslo-området, med 36-142 eiere. Han har utarbeidet periodiserte budsjetter, sett på drift og finansiering over flere år, reforhandlet leverandøravtaler til bedre betingelser, gjennomført egenlagde tilpassede elektroniske undersøkelser om brannsikkerhet og vann og avløp, gjennomført risikovurderinger og igangsatt tiltak på bakgrunn av dette. Videre har han lagt til rette for rørfornyning, utbedring av heis, refinansiering av lån og innhentet tilbud på bergvarme som et langsiktig tiltak for å redusere utgifter. Det utgis nyhetsbrev til beboerne om sameiets drift og beboerne inviteres til innspill til beslutninger gjennom bruk av elektroniske verktøy (Vibbo).

Han holder seg faglig oppdatert gjennom blant annet kurs for styremedlemmer i sameier/borettslag i regi av Huseiernes Landsforbund, OBOS og andre organisasjoner.

Torbjørn har drevet med boligutleie siden 1998 og hadde åtte enheter i privat regi i flere år. I 2020 ferdigstilte han en nå godkjent kjellerleilighet som er omgjort fra sekundærearreal til primærearreal og fullstendig rehabilitert som egen tiltakshaver. Han setter seg alltid inn i de juridiske aspekter og det han ikke klarer å avklare selv søker han hjelp til. Han har selv ført sak og "vunnet" tvist om utløsning av festetomt mot motpart med advokatbistand og han har hatt flere saker av juridisk karakter der hans kunnskap om lovverket har bidratt til en grei løsning.

Torbjørns syn på styrearbeid i boligsameier: «Jeg vil at styret skal være en god forvalter av bygningsmassen, med sunn og god økonomisk styring og rapportering, en god interaksjon med sameiets eiere og beboere og som bidragsyter til et godt fellesskap».

Torbjørn har utdanning fra Krigsskolen Linderud, Universitetet i Tromsø (Personalledelse under omstilling), Hærens Stabsskole, Høgskolen i Gjøvik (Kvalitetsledelse), Forsvarets stabsskole og er Executive Master of Management fra BI (operasjonell revisjon og risikostyring, bedriftsøkonomisk analyse og arbeidsrett og personaljus). Han har omfattende militær tjeneste i inn- og utland, og har hatt flere stillinger som daglig leder (tilsv).



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 8.06.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.23

Selskapsnummer: 5654 **Selskapsnavn:** Studio Pilestredet 2 Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>De innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>OBOS er valgt til å føre protokollen. Ola Stene-Johansen er valgt som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Installasjon av fiber

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ønsker installasjon av fiber. Styret går videre med forhandlinger og valg av fiber-leverandør
- Ønsker ikke installasjon av fiber. Styret går videre med forhandlinger og valg av internett-leverandør

Sak 7 Felles TV avtale

Hvilket forslag stemmer du for?

- Ønsker kollektiv tv-avtale. Styret går videre med forhandlinger og valg av leverandør
- Ønsker ikke kollektiv tv-avtale. Styret avslutter kollektiv tv-avtale.

Sak 8 Fastsettelse av honorar til styret for 2022-2023

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret på kr 133 800 for 2022-2023.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torbjørn Pettersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Doppelmayr

Rasa Pelanis

Varamedlem (kun 4 skal velges)

1. Synnøve Torske

2. Steinar Hernes

3. Norunn Torheim

4. Nora Dahle Kittelsen

Valgkomiteen (kun 3 skal velges)

Ane Cecilie Havgar Løchting

Mille Paasche-Aasen

Øystein Gundersen

Sak 10 Fastsettelse av honorar til styremedlemmene for 2023–2024

Generalforsamlingen fastsetter et honorar til styret (utenom styreleder) på kr 60 000 for 2023–2024.

For

Mot

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.