



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 309 542	7 083 312
Sum inntekter		7 309 542	7 083 312
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		2 422 201	2 707 364
Sum kostnader		2 536 301	2 817 464
Driftsresultat		4 773 241	4 265 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 601	8 359
Sum finansinntekter		3 601	8 359
Annen finanskostnad		1 048 818	1 124 040
Sum finanskostnader		1 048 818	1 124 040
Netto finans		-1 045 217	-1 115 681
Ordinært resultat før skattekostnad		3 728 024	3 150 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 728 024	3 150 167
Årsresultat		3 728 024	3 150 167
Totalresultat		3 728 024	3 150 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 728 024	3 150 167
Sum overføringer og disponeringer		3 728 024	3 150 167



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		128 765 146	128 765 146
Sum varige driftsmidler		128 765 146	128 765 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		128 765 146	128 765 146
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		650	
Andre fordringer		177 095	162 147
Sum fordringer		177 745	162 147
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 754 473	4 049 131
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 754 473	4 049 131
Sum omløpsmidler		4 932 218	4 211 277
SUM EIENDELER		133 697 365	132 976 423

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 700	6 700
Sum innskutt egenkapital		6 700	6 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		29 357 235	25 629 211
Sum opptjent egenkapital		29 357 235	25 629 211
Sum egenkapital		29 363 935	25 635 911
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 424 740	41 390 474
Øvrig langsiktig gjeld		63 895 752	63 895 752
Sum annen langsiktig gjeld		102 320 492	105 286 226
Sum langsiktig gjeld		102 320 492	105 286 226
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 905 905	1 905 906
Leverandørgjeld		65 132	148 381
Annen kortsiktig gjeld		41 900	
Sum kortsiktig gjeld		2 012 938	2 054 287
Sum gjeld		104 333 430	107 340 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 697 365	132 976 423



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224758

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 170 048
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: PILEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 309 542	7 083 312
Sum inntekter		7 309 542	7 083 312
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		2 422 201	2 707 364
Sum kostnader		2 536 301	2 817 464
Driftsresultat		4 773 241	4 265 848
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 601	8 359
Sum finansinntekter		3 601	8 359
Annen finanskostnad		1 048 818	1 124 040
Sum finanskostnader		1 048 818	1 124 040
Netto finans		-1 045 217	-1 115 681
Ordinært resultat før skattekostnad		3 728 024	3 150 167
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 728 024	3 150 167
Årsresultat		3 728 024	3 150 167
Totalresultat		3 728 024	3 150 167
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 728 024	3 150 167
Sum overføringer og disponeringer		3 728 024	3 150 167



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 128 765 146 128 765 146
Sum varige driftsmidler 128 765 146 128 765 146

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 128 765 146 128 765 146

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 650
Andre fordringer 177 095 162 147
Sum fordringer 177 745 162 147

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 4 754 473 4 049 131
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 4 754 473 4 049 131

Sum omløpsmidler 4 932 218 4 211 277

SUM EIENDELER 133 697 365 132 976 423

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 6 700 6 700
Sum innskutt egenkapital 6 700 6 700

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	29 357 235	25 629 211
Sum opptjent egenkapital	29 357 235	25 629 211
Sum egenkapital	29 363 935	25 635 911
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 424 740	41 390 474
Øvrig langsiktig gjeld	63 895 752	63 895 752
Sum annen langsiktig gjeld	102 320 492	105 286 226
Sum langsiktig gjeld	102 320 492	105 286 226
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 905 905	1 905 906
Leverandørgjeld	65 132	148 381
Annen kortsiktig gjeld	41 900	
Sum kortsiktig gjeld	2 012 938	2 054 287
Sum gjeld	104 333 430	107 340 513
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	133 697 365	132 976 423



Organisasjonsnr: 983 170 048
PILEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

3253 Pilen Borettslag





Til andelseierne i Pilen Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 30. mars 2022 kl. 17:30

Sted: Sandeåsen skole, skolekjøkken.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pilen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag avholdes
onsdag 30. mars 2022 kl. 17:30
Sted: Sandeåsen skole, skolekjøkken.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Endring av vedtekter

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Tønsberg, 22.3.2022
Styret i Pilen Borettslag

Thorvald Hestnes Willy Steinmo Therese Liverød Ragnar Normann Paulsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thorvald Hestnes	Husøystrand 44
Nestleder	Willy Steinmo	Døsserødveien 29
Styremedlem	Therese Liverød	Døsserødveien 7 B
Styremedlem	Ragnar Normann Paulsen	Døsserødveien 33
Varamedlem	Marit Bøe	Døsserødveien 57
Varamedlem	Tormod Nordeng	Døsserødveien 19

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Thorvald Hestnes		Husøystrand 44
Varadelegert		
Willy Steinmo		Døsserødveien 29

Valgkomiteen

Connie Larsen	Døsserødveien 19
Lisbet Stenstad	Døsserødveien 29

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Pilen Borettslag

Borettslaget består av 67 andelsleiligheter.

Pilen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983170048, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Døsserødveien 1 - 57

Gårds- og bruksnummer:

148 316 317

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.

Pilen Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 309 542.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 536 301.

Resultat

Årets resultat på kr 3 728 024 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 2 919 280 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 907 500 til å dekke borettslagets serviceavtaler samt løpende vedlikehold.

Forsikring

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

Lån

Pilen Borettslag har lån i Husbanken.

Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente
11504333	3 715 916,00	01.04.22	42 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,57% fast rente fram til 01.07.23
11470935	22 507 365,00	01.07.22	21 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,58% fast rente fram til 01.07.23
11470935	12 201 459,00	01.07.22	25 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	2,58% fast rente fram til 01.07.23

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.



Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Pilen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Pilen Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 518KX-WA8ME-A11TB-705OW-11AUF-6N0XO



PILEN BORETTSLAG ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 156 990	1 897 336	2 156 990	2 919 280
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 728 024	3 150 167	3 609 200	3 545 490
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-2 965 734	-2 890 512	-2 934 000	-3 010 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	762 290	259 655	675 200	535 490
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 919 280	2 156 990	2 832 190	3 454 770
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 932 218	4 211 277		
Kortsiktig gjeld	-2 012 938	-2 054 287		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 919 280	2 156 990		



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 307 092	7 083 312	7 338 000	7 442 000
Ladepunkt		1 800	0	0	24 000
Andre inntekter	3	650	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 309 542	7 083 312	7 338 000	7 466 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-15 510
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-6 808	-6 609	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-135 270	-131 970	-134 500	-139 000
Konsulenthonorar	7	-6 763	-3 791	-6 000	-6 000
Kontingenter		-13 400	-13 400	-13 400	-13 400
Drift og vedlikehold	8	-534 744	-1 058 367	-717 200	-907 500
Forsikringer		-251 603	-221 973	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-785 249	-738 366	-816 500	-825 000
Energi/fyring		-169 050	-70 318	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-349 060	-324 577	-340 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-170 255	-137 993	-166 600	-178 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 536 301	-2 817 464	-2 644 800	-2 911 510
DRIFTSRESULTAT		4 773 241	4 265 848	4 693 200	4 554 490
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 601	8 359	0	0
Finanskostnader	12	-1 048 818	-1 124 040	-1 084 000	-1 009 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 045 217	-1 115 681	-1 084 000	-1 009 000
ÅRSRESULTAT		3 728 024	3 150 167	3 609 200	3 545 490
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 728 024	3 150 167		



PILEN BORETTSLAG
ORG.NR. 983 170 048, KUNDENR. 3253
BALANSE

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	114 685 146	114 685 146
Tomt		14 080 000	14 080 000
SUM ANLEGGSMIDLER		128 765 146	128 765 146
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		650	0
Forskuddsbetalte kostnader		177 095	162 147
Driftskonto OBOS-banken		3 089 208	2 387 466
Sparekonto OBOS-banken		1 665 265	1 661 664
SUM OMLØPSMIDLER		4 932 218	4 211 277
SUM EIENDELER		133 697 365	132 976 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 67 *			
100		6 700	6 700
Opptjent egenkapital		29 357 235	25 629 211
SUM EGENKAPITAL		29 363 935	25 635 911
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	38 424 740	41 390 474
Borettsinnskudd	15	63 895 752	63 895 752
SUM LANGSIKTIG GJELD		102 320 492	105 286 226
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		65 132	148 381
Påløpte renter		493 950	528 692
Påløpte avdrag		1 411 955	1 377 214
Annen kortsiktig gjeld	16	41 900	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 012 938	2 054 287
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		133 697 365	132 976 423
Pantstillelse	17	135 474 000	135 474 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 15.2.2022, styret i Pilen borettslag

Thorvald Hestnes /s/

Therese Liverød /s/

Ragnar Normann Paulsen /s/

Willy Steinmo /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Finanskostnad	4 014 168
Felleskostnad	2 916 468
Bredbånd	340 356
Garasjeleie	52 800
El-bil lading	10 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 334 292

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie	-27 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 307 092

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av fryseboks	650
SUM ANDRE INNTEKTER	650

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 130, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 808.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 763
SUM KONSULENTHONORAR	-6 763

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-95 309
Drift/vedlikehold VVS	-21 832
Drift/vedlikehold elektro	-95 395
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 098
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 660
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 735
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 935
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 147
Kostnader dugnader	-3 632
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-534 744

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-785 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-785 249

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 898
Vaktmestertjenester	-128 319
Andre fremmede tjenester	-141
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 130
Andre kontorkostnader	-11 443
Telefon, annet	-6 082
Porto	-898
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 255

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 601
SUM FINANSINNTEKTER	3 601

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-100 734
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-617 073
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-331 011
SUM FINANSKOSTNADER	-1 048 818

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	114 685 146
SUM BYGNINGER	114 685 146

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.148/bnr.316 M. flere

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007	-7 104 000
Nedbetalt tidligere	3 083 658
Nedbetalt i år	304 426

-3 715 916

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,58 %. Løpetiden er 26 år.



15

Pilen Borettslag

Opprinnelig 2007	-38 520 000	
Nedbetalt tidligere	14 168 698	
Nedbetalt i år	1 843 937	
		-22 507 365
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2023. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,58 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2004	-19 280 000	
Nedbetalt tidligere	6 261 170	
Nedbetalt i år	817 371	
		-12 201 459
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-38 424 740

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007	-63 895 752
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD -63 895 752**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm desember	-41 900
-----------------------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -41 900**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 895 752
Pantelån	38 424 740
Påløpte avdrag	1 411 955
TOTALT	103 732 447

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	114 685 146
Tomt	14 080 000
TOTALT	128 765 146



Innkomne forslag til generalforsamling

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Det legges inn i vedtekter at styret i gitte situasjoner kan kreve deler eller hele egenandel på forsikring tilbake fra eier/beboer. Det faktureres eier dersom håndverker unødig forsinkes i sitt avtalte arbeide (nektes tilgang, forstyrres utover "normalen"....).

Tilleggspunkt i § 5-2, **Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Dagens bestemmelse:

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

Nytt punkt tillegges:

(5) Dersom andelseier hindrer adgang etter gjentatte forsøk, kan andelseier bli belastet med merutgifter fra tjenesteleverandør.

Forslag til vedtak: Godkjennes

Styrets innstilling: Godkjennes



Orientering om borettslagets drift

Styrets arbeid

Styret har fra forrige generalforsamling og til d.d., avholdt 15 ordinære styremøter, og behandlet 48 saker. Det er også avholdt flere saksmøter, befaringer og møter med eksterne aktører.

Det er utført følgende:

- montering utvendig lys boder Nord.
- det er montert porter på søppelboder.
- asfaltering av vaskeplass hus 1.
- montering av fuglegitter på alle piper.
- oppgradering av utstyr til TV og Internett.
- planlegging og gjennomføring ladeanlegg for EL-Bil.
- gjennomgang av HMS i Pilen BRL.
- vi har fortløpende bytte av defekte lamper i garasjer.
- div vannskader med rehabilitering.
- div snekkerarbeider.

Planlagt vedlikehold og rehabilitering:

- fortsatt rehabilitering av sluk.
- montering inspeksjonsluker til sluk.
- nye dører til nedgang garasjer.
- maling ytterdører og boddører.
- maling alle bygninger (over 1 eller 2 år)

Styret

Styret kan nås på telefon iht. liste som ligger på VIBBO, eller på e-post: pilen@styrommet.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. 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.

Vaktmester

Vaktmestertjeneste ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Den daglige kontakten med vaktmestertjenesten skal gå via styret. Beboerne skal mao. henvende seg til styret når det oppdages feil/mangler som kan rettes av vaktmestertjenesten.

Parkering

Borettslaget har garasjeplasser til alle andelene. Beboere som ønsker å leie ekstra plass kan ta kontakt med styret da det er flere garasjeplasser enn andeler.

Det er planlagt to El bil gjeste-ladeplasser utendørs på parkeringsplass nord mot bod i øst.

**Nøkler**

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på telefon 02333. Nøkler sendes rekommandert til nærmeste postkontor eller hentes hos NOKAS Teknisk Sør AS, Kilengaten 10. I tillegg til eventuelt postoppkrav faktureres bestillingen/rekvisisjonen i hht fullmakt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Landbruksforsikring AS med polisenummer 271419434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Alle skader som ikke går på innboforsikring skal meldes styret umiddelbart.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er montert seriekoblede brannmeldere i alle leiligheter, og styret sørger for tilsyn og kontroll av at utstyret er i orden, samt organiserer bytte av batterier. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det må også gjøres av beboere som oppdager dette.

HMS

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating ligger på Vibbo. Kan også søkes via «egen bolig» på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.



Kabel-TV og bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor hvor det individuelt er mulig å bestille, forskjellige kanalpakker til TV, og økt hastighet på bredbånd.





REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.